PERSPECTIVES SCHL DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

ÉDITION NATIONALE

Encore des hausses en 2001 et 2002

Aperçu

Mises en chantier:
2001: +4.4 %
2002: +3,7 %

Reventes:
2001: +2,4 %
2002: +0,4 %

Les **mises en chantier** continueront d'augmenter cette année et l'an prochain. Les hausses seront reliées à la croissance de l'emploi et du revenu, à une augmentation de la migration, à une baisse des taux hypothécaires et à la progression des prix des maisons. Ces aspects positifs compenseront l'effet négatif du ralentissement de l'économie, qui demeure néanmoins saine.

Malgré le faible nombre d'inscriptions sur de nombreux marchés, les **reventes** de maisons existantes atteindront des niveaux records, affichant une forte croissance cette année et une hausse légère en 2002.

La croissance des **prix des logements existants** demeurera forte cette année. Les hausses seront plus modérées en 2002, mais elles demeureront supérieures au taux d'inflation.

Détails en page 3.

Premier trimestre 2001

3 **APERÇU NATIONAL**

4 **TENDANCES REPÈRES**

5 **MARCHÉ LOCATIF : DES OPPORTUNITÉS À L'HORIZON**

ARTICLES PROVINCIAUX
9 Colombie-Britannique
10 Alberta
11 Saskatchewan
12 Manitoba
13 Ontario
14 Québec
15 Nouveau-Brunswick
16 Nouvelle-Écosse
17 Île-du-Prince-Édouard
18 Terre-Neuve

19 **TABLEAUX DES PRÉVISIONS**

Perspectives SCHL du marché de l'habitation: votre référence pour la planification de vos affaires.

Les régions À SURVEILLER

Ontario: La croissance de l'emploi et de la migration fera augmenter les mises en chantier pendant les deux prochaines années, mais à un rythme moins rapide (Voir page 13).

Alberta: Comme l'Alberta figure parmi les provinces dont l'économie connaît la croissance la plus rapide, la construction demeurera à des niveaux inégalés depuis le début des années 1980 (Voir page 10).

Saskatchewan: Le resserrement du marché de la revente et la reprise des mises en chantier de collectifs seront les principales raisons de la montée en flèche des mises en chantier prévue pour cette année (Voir page 11).

Obtenez votre copie 2 à 3 semaines plus rapidement avec la distribution par courriel! Contactez Ginette Godward à (613) 748-2006 pour les détails.

Centre d'analyse de marché de la SCHL
Courriel: Centre_d'analyse_de_marche@cmhc-schl.gc.ca

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

LA SCHL : AU COEUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est au cœur de l'habitation. Toutes ses activités visent à aider les Canadiens et les Canadiennes à vivre dans un logement sûr à tout point de vue.

À titre d'organisme national responsable du logement, la SCHL joue un rôle important dans le secteur canadien de l'habitation. Elle propose de nouvelles façons de financer l'achat des maisons. Elle favorise l'innovation dans le domaine de la technologie et de la conception des habitations. Grâce à son assurance prêt hypothécaire, elle aide les Canadiens et les Canadiennes à réaliser leur rêve et à posséder leur propre maison.

Les Canadiens et les Canadiennes tirent avantage de la collaboration de la SCHL avec ses partenaires des secteurs public, privé et sans but lucratif en vue d'améliorer la qualité et l'accessibilité des logements et de faire en sorte qu'ils soient plus abordables, partout au pays.

L'aide accordée par la SCHL permet aux ménages à faible revenu, aux aînés, aux personnes handicapées et aux Autochtones de vivre dans des logements convenables et abordables. La SCHL crée des emplois pour les Canadiens et les Canadiennes dans le domaine des produits et services en aidant le secteur de l'habitation à exporter ses connaissances et ses compétences dans d'autres pays.

Les recherches de pointe effectuées par la SCHL améliorent la qualité des logements et font en sorte que ceux-ci soient plus abordables. Afin d'aider les Canadiens et les Canadiennes à tirer profit de son savoir-faire dans le domaine de l'habitation et à prendre des décisions éclairées, la SCHL est devenue le plus important éditeur canadien de publications portant sur le logement. Elle possède également la collection la plus complète de documents sur l'habitat.

Les Canadiens et les Canadiennes peuvent avoir facilement accès à nos informations par l'entremise des points de vente et des bureaux régionaux de la SCHL.

Renseignements et abonnements

Composez le 1-800-668-2642. À l'extérieur du Canada, le 1-613-748-2006, télécopieur (613) 748-4069.
Pour nous joindre en direct, visitez notre page d'accueil à l'adresse suivante : <www.cmhc-schl.gc.ca>

Abonnement annuel (4 numéros) 120 $, T.P.S. en sus
Un numéro 40 $, T.P.S. en sus
Précisez le format : papier ou PDF (fichiers PDF envoyés par courriel).

Vous pouvez également commander ou vous abonner à nos publications à l'adresse suivante:
www.cmhc-schl.gc.ca/InfoMarche/magasin

«Multiple Listing Service (MLS™)» et Service inter-agences (S.I.A.) sont des marques d'accréditation enregistrées de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

© 2001 Société canadienne d'hypothèques et de logement
Tous droits réservés.

ISSN 1488-6545

Numéro de produit 61502-2001-Q01

Dates de diffusion PDF

Deuxième trimestre 2001 — 17 avril
Troisième trimestre 2001 — 17 juillet
Quatrième trimestre — 17 octobre

Perspectives nationales

En détail

Les mises en chantier de collectifs dépasseront celles des logements individuels

La construction de tous les types de maisons progressera cette année et l'an prochain, mais les mises en chantier de collectifs augmenteront plus rapidement que celles des logements individuels. Les appartements représenteront environ la moitié de la hausse des mises en chantier de collectifs. Cette année, ce sont les maisons jumelées qui connaîtront la croissance la plus forte, alors qu'en 2002, ce sera le tour des appartements.

Construction de collectifs : points chauds

Terre-Neuve, le Manitoba, la Saskatchewan et la C.-B. enregistreront une croissance des mises en chantier de collectifs qui s'établira dans les deux chiffres pendant chacune des deux prochaines années. Il y aura aussi de fortes augmentations en Ontario.

Les taux d'inoccupation stimuleront l'activité

Les bas taux d'inoccupation des logements locatifs aideront à stimuler la construction de collectifs en 2001 et en 2002. Toutefois, une partie seulement des logements construits seront destinés au marché locatif. Les mises en chantier de logements locatifs augmenteront, mais leur nombre demeurera à des niveaux relativement bas. La construction de logements en copropriété progressera aussi. Une partie de ces logements en copropriété finiront par être occupés par des locataires, ce qui aidera à satisfaire la demande de logements locatifs.

Hausse des mises en chantier de logements individuels à l'extérieur de la région de l'Atlantique cette année

Les mises en chantier de logements individuels augmenteront cette année et la suivante. En 2001, il y aura une baisse de la construction dans les provinces de l'Atlantique et au Manitoba et une hausse partout ailleurs. Les mises en chantier augmenteront régulièrement en C.-B., mais cette hausse ne compensera pas l'importante chute qui s'est produite l'an passé. Il y aura aussi des augmentations régulières en Ontario. La croissance ralentira au Québec et en Alberta l'an prochain.

Nombre record de reventes cette année

Malgré le faible nombre d'inscriptions sur certains marchés, la vigueur de la demande et la baisse des taux hypothécaires feront passer les ventes de logements existants à des niveaux records pendant les deux prochaines années. Les ventes atteindront des niveaux sans précédent à Terre-Neuve, au Québec, en Ontario et en Alberta.

Hausse générale des prix en 2001 et en 2002

Les prix de revente croîtront dans toutes les provinces. On peut s'attendre à des hausses de prix supérieures au taux d'inflation au Québec, en Ontario, en Saskatchewan et en Alberta.

Regard sur les RISQUES À LA PRÉVISION

Les risques à la prévision suggèrent un niveau d'activité plus faible.

Selon nos prévisions, les mises en chantier en 2002 atteindront le niveau le plus élevé depuis 1992. Dans la page qui suit, nous décrivons les facteurs sur lesquels se fonde cette prévision d'une hausse de l'activité de la construction.

Bien qu'il existe de bonnes raisons de croire que les mises en chantier continueront d'augmenter, certains facteurs risquent de faire baisser les mises en chantier à des niveaux inférieurs aux niveaux prévus. Voici quelques-uns de ces facteurs:

Ralentissement brutal de l'économie américaine: **En décembre, la réserve fédérale américaine, qui jusque-là prônait un resserrement des conditions, a penché en faveur d'un assouplissement de sa politique, ce qui indique qu'elle commence à se préoccuper moins de l'inflation et qu'elle guette maintenant les signes d'un ralentissement économique. Au début de janvier, la réserve fédérale américaine a exprimé ses inquiétudes en réduisant les taux d'intérêt. Une détérioration considérable de l'économie américaine, plus que prévue, réduirait les exportations du Canada, ferait chuter les marchés boursiers, ralentirait les dépenses de consommation, ferait baisser les profits et retarderait les investissements et les mises en chantier.**

Dette à la consommation élevée: **Le degré d'endettement élevé des ménages signifie que les consommateurs sont vulnérables à la détérioration du revenu et des perspectives d'emploi dans un scénario de récession.**

Grève des corps de métier en Ontario: **L'an passé, une grève des conducteurs de camions-bétonnières en Ontario a perturbé la construction en mai. Cette année, les contrats des corps de métier de la construction en Ontario devront être renouvelés le premier mai. Étant donné les pénuries actuelles de travailleurs spécialisés, les syndicats bénéficient actuellement d'un certain pouvoir de négociation.**

Goulot d'étranglement de l'offre: **Même si la demande de logements est forte et que les grèves sont évitées, les pénuries de main-d'œuvre pourraient retarder la satisfaction de cette demande.**

Contact: Roger Lewis (613) 748-2797 rlewis@cmhc-schl.gc.ca

Tendances repères

Points positifs	À surveiller
✓ *Baisses des taux d'intérêt*	✓ *Ralentissement de l'économie*
✓ *Croissance de l'emploi et des revenus*	✓ *Migration vers l'Ontario et l'Alberta*
✓ *Réduction des impôts*	

L'économie

Le ralentissement de l'économie américaine que bon nombre prévoyaient s'est finalement produit. La croissance au troisième trimestre de 2000 a diminué de plus de la moitié par rapport au trimestre précédent et, après la baisse des taux directeurs en janvier, la réserve fédérale américaine guette les signes pouvant indiquer tout autre ralentissement. Au Canada, par contre, l'économie a continué de progresser rapidement, affichant un taux de croissance annuel de 4,8 %. Les dépenses de consommation ont augmenté alors que les investissements sont demeurés à un niveau élevé.

Malgré la robuste croissance globale de l'économie canadienne, des signes évidents d'un ralentissement se sont manifestés. Les exportations ont diminué, ce qui indique que le ralentissement de l'économie américaine se répercute sur le Canada. Le rythme de la croissance des bénéfices des entreprises a ralenti, ce qui laisse présager une diminution de l'investissement. Tous s'entendent actuellement pour dire que le ralentissement aux États-Unis et, par extension, au Canada se fera progressivement et en douceur. On peut s'attendre à une croissance de l'économie canadienne de 3,4 % cette année et de 3,2 % en 2002.

Taux hypothécaires

Les préoccupations concernant l'inflation ont récemment diminué. Le ralentissement marqué de la croissance aux États-Unis a poussé la réserve fédérale américaine à pencher en faveur d'un assouplissement de sa politique en décembre. On peut s'attendre à une diminution des taux hypothécaires au cours des deux prochaines années. D'ici à la fin de l'an prochain, les taux à un an devraient se fixer autour de 6,50-7,50 %, ceux à trois ans près de 6,75-7,75 % et ceux à cinq ans devraient atteindre 7,00-8,00 %.

Consommateurs

La confiance a légèrement augmenté au troisième trimestre. Les ventes au détail ont varié à l'automne, mais les dépenses de consommation n'ont pas fléchi et devraient demeurer fortes, compte tenu de la hausse du revenu disponible et des baisses d'impôt. Les récents fléchissements des cours sur les marchés boursiers pourraient susciter quelques craintes, mais elles ne devraient pas refroidir indûment l'entrain des consommateurs.

Emploi et revenus

Le marché du logement continuera de profiter de la forte croissance de l'emploi qui se poursuit depuis quelques années. Les effets différés de ces gains se traduiront par une hausse de la demande de logements en 2001 et 2002. La croissance de l'emploi a encore une fois été forte en 2000, après une poussée à l'automne. Les emplois à plein temps ont augmenté plus rapidement que le travail à temps partiel. Les hausses de productivité, qui reflètent les investissements élevés des entreprises, limitent les coûts de production unitaires alors que les salaires augmentent. La croissance économique ralentit, mais elle demeurera saine. Cette année et l'an prochain, la croissance de l'emploi diminuera, mais elle demeurera appréciable.

Les baisses des impôts fédéraux réparties sur cinq ans et qui débutent cette année atténueront les effets du ralentissement de la croissance aux É.-U. Grâce à la progression de l'emploi, à l'augmentation des salaires et aux baisses d'impôts, on peut s'attendre à une croissance robuste du revenu disponible cette année et l'an prochain.

Migration

L'immigration a fortement repris après le creux de 1998. Le nombre d'arrivants au 3e trimestre de 2000 a atteint un taux annuel de plus de 230 000, ce qui est supérieur à la fourchette cible de 200 000 à 225 000 personnes. On s'attend à ce que l'immigration demeure forte. La hausse du nombre d'arrivants aura des effets bénéfiques sur la construction, principalement dans les quatre grandes provinces. Puisque les immigrants ont tendance à louer un logement à leur arrivée au Canada, les marchés du logement bénéficieront aussi du grand nombre d'immigrants arrivés au début des années 1990, puisque bon nombre d'entre eux voudront acheter une maison durant les prochaines années.

Au cours du troisième trimestre, l'Alberta a remplacé l'Ontario à titre de principale destination des migrants interprovinciaux. C'est dans ces deux provinces que le nombre de migrants sera le plus élevé pendant les prochains mois. La Colombie-Britannique continuera de perdre des habitants. Comme l'Ontario et l'Alberta exerceront un attrait important sur les chercheurs d'emplois, on peut s'attendre à ce que le mouvement migratoire vers la C.-B. demeure faible comparativement aux gains importants que la province a connus durant la première moitié des années 1990.

Contact: Roger Lewis (613) 748-2797 rlewis@cmhc-schl.gc.ca

Tendances en bref

Les principaux facteurs et leur incidence sur la construction résidentielle

Facteur	Commentaire	Incidence 2000	Incidence 2001
Taux hypothécaires	Recul cette année et l'an prochain.	👍	👍
Emploi	Les gains antérieurs continuent de stimuler la demande de logements. Hausses appréciables en 2001 et en 2002.	👍	👍
Revenus	En hausse grâce à la vitalité du marché du travail et aux réductions d'impôts.	👍	👍
Migration nette	Continue d'augmenter.	👍	👍
Formation des ménages	Elle devrait augmenter, en raison de l'amélioration de la migration nette et des gains enregistrés au chapitre de l'emploi et des revenus. Un nombre accru de particuliers et de familles ont maintenant les moyens de vivre indépendamment.	👍	👍
Confiance des consommateurs	Devrait demeurer élevée.	👍	👍
Prix des maisons	La hausse des prix stimule la construction, alors que l'abordabilité demeure élevée grâce aux hausses de revenu et à la baisse des taux hypothécaires.	👍	👍
Logements vacants	La faiblesse des stocks est de bon augure pour les constructeurs.	👍	👍
Taux d'inoccupation	Les bas taux d'inoccupation stimulent la construction de collectifs.	👍	👍
Coûts de construction	La hausse des coûts de la main-d'œuvre fera probablement contrepoids à la baisse des coûts des matériaux.	👎	👎
Profits	Les prix des logements augmenteront plus que les coûts de main-d'oeuvre at de matériaux combinés.	👍	👍

Contact: Roger Lewis (613) 748-2797 rlewis@cmhc-schl.gc.ca

Marché locatif : des opportunités à l'horizon!

Taux d'inoccupation en baisse, loyers en hausse et forte demande des ménages, bref, plusieurs facteurs sont réunis pour assister à une reprise de la construction locative. Reste à en définir la nature exacte...

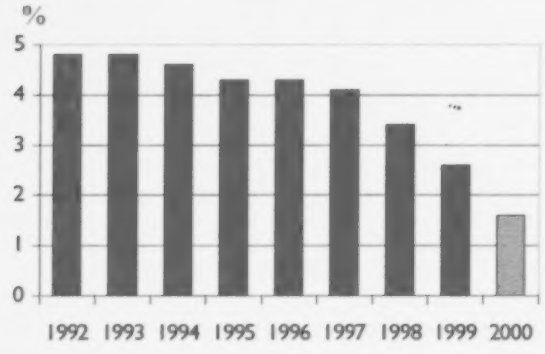
Le taux d'inoccupation locatif diminue rapidement

Selon l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL, le taux d'inoccupation dans les régions métropolitaines est passé de 2, 6 % en octobre 1999 à 1,6 % en octobre dernier, soit le taux le plus bas depuis 1987. Le taux a diminué dans 22 des 26 régions métropolitaines.

Les taux les plus bas ont été relevés à **Ottawa** (0,2 %), **Toronto** (0,6 %) et **Kitchener** (0,7 %). Les reculs de l'inoccupation les plus prononcés ont été enregistré à **St.John's** (de 9,2 % à 3,8 %) **Sudbury** (de 11,1 % à 7,7 %) et **Hull** (de 4,4 % à 1,4 %).

Le recul de l'inoccupation est presque généralisé, et plusieurs régions métropolitaines affichent un taux d'inoccupation inférieur à 2 %, soit en-deçà de ce que l'on considère un marché équilibré. Par marché équilibré, on entend que les locataires disposent d'un choix raisonnable de logements alors que les propriétaires demeurent toujours motivés à offrir des logements locatifs.

Taux d'inoccupation – régions métropolitaines
Appartements – immeubles privés 3 unités et plus



Source : SCHL

La timidité de la construction locative traditionnelle

Aujourd'hui, environ le tiers des ménages Canadiens est locataire et même si cette proportion fléchi lentement au profit du statut de propriétaire, le marché locatif n'en constitue pas moins un élément essentiel du marché de l'habitation.

La baisse importante du taux d'inoccupation témoigne d'ailleurs de la demande pour ce mode d'occupation. Sachant que le parc locatif visé par l'enquête de la SCHL compte environ 2 millions de logements, une baisse de 1 % du taux d'inoccupation signifie l'entrée sur le marché de 20 000 nouveaux ménages. Ce calcul rapide ne tient pas compte des ménages qui vont occuper des unités dans le parc de deux unités et moins et des logements dont la

Mises en chantier locatives
Centres urbains de 10 000 et plus

Provinces	Jan. à déc. 2000	% des mises en chantier totales
T.-N.	0	0.0
I.-P.-É.	62	15.9
N.-B.	537	27.1
N.-É.	810	26.6
Québec	3 697	18.5
Ontario	2 045	3.0
Manitoba	112	7.5
Saskatchewan	26	1.4
Alberta	1 259	5.8
C.-B.	1 607	13.0
Canada	**10 155**	**7.7**

Source : SCHL.

Contact: Philippe LeGoff (613) 748-2933, plegoff@cmhc-schl.gc.ca

vocation première n'est pas locative mais qui accueillent des locataires, comme c'est le cas notamment pour de nombreux appartements en copropriété.

Or, en 2000, les mises de logements locatifs totalisaient 10 155 unités soit 7,7 % des mises en chantier totales. Le volume de logements locatifs mis en chantier en 2000 fut donc supérieur au niveau de 1999, en terme absolu et en terme relatif (9 276 logements pour 7,3 %). Pourtant, il s'agit d'une progression bien modeste compte tenu des signaux lancés par le marché et considérant le poids historique de la composante locative dans l'ensemble du marché de l'habitation.

La performance locative exceptionnelle des appartements locatifs construits depuis 15 ans

Face au nombre limité de mises en chantier locative, il ne fait aucun doute que dans la grande majorité des régions métropolitaines, les locataires sont disposés à payer plus pour un logement plus récent comme en fait foi le tableau ci-dessous. En fait, le taux d'inoccupation pour les appartements construits au cours des 15 dernières années est plus faible que le taux général dans la majorité des 26 régions métropolitaines même si les loyers payés sont nettement plus élevés que la moyenne. Ce constat est une indication que le marché reconnaît

Comparatif de la performance locative et des écarts de loyers

Régions métropolitaines	Taux d'inoccupation*	Taux d'inoccupation appartements de 15 ans et moins *	Loyer moyen * (en $)	Loyer moyen* (en $) appartements de 15 ans et moins	Écart de loyer en % entre les appartements de 15 ans et moins et l'ensemble*
Calgary	1,3	**	633	**	**
Chicoutimi-Jonquière	4.4	2.3	422	472	11.8
Edmonton	1.4	2.8	536	899	65.8
Halifax	3.6	1.0	604	661	9.4
Hamilton	1.7	**	655	**	**
Hull	1.4	1.6	523	539	3.0
Kitchener	0.7	0.4	665	788	18.5
London	2.2	2.0	601	696	15.8
Montréal	1.5	1.0	496	518	4.4
Oshawa	1.7	1.0	755	749	-0.8
Ottawa	0.2	0.1	786	901	14.6
Québec	1.6	0.6	505	527	4.4
Regina	1.4	**	497	**	**
St.Catharines-Niagara	2.6	2.3	610	645	5.7
Saint John	3.4	**	442	**	**
St. John's	3.8	1.4	516	502	-2.7
Saskatoon	1.7	1.6	496	596	20.2
Sherbrooke	4.7	2.5	421	465	10.4
Sudbury	7.7	6.7	572	654	14.3
Thunder Bay	5.8	8.1	605	671	10.9
Toronto	0.6	0.9	908	1 040	14.5
Trois-Rivières	6.8	3.4	397	438	10.3
Vancouver	1.4	2.1	740	857	15.8
Victoria	1.8	2.6	617	667	8.1
Windsor	1.9	0.5	647	704	8.8
Winnipeg	2.0	1.3	514	685	33.3

Source : SCHL.

* Données pondérées par la taille des logements. ** Univers trop petit pour divulguer les résultats.

Contact: Philippe LeGoff (613) 748-2933, plegoff@cmhc-schl.gc.ca

la valeur du neuf, qu'il est prêt à payer une prime pour celui-ci.

Il y a cependant des régions métropolitaines où la situation est moins claire et pour lesquelles on ne peut conclure quoique ce soit sur la volonté des locataires à payer une prime pour le neuf qui puisse rencontrer les objectifs de rentabilité des promoteurs immobiliers. Ainsi, le nombre d'appartements d'initiative privée construits à **Calgary**, **Hamilton**, **Regina** et **Saint John** a été insuffisant depuis 1985 pour que l'on puisse, pour des raison de confidentialité divulguer les données.

Par contre, à **Edmonton**, **Toronto**, **Vancouver** et **Victoria**, le taux d'inoccupation plus élevé des immeubles récents, même si la marge n'est énorme, semble refléter l'inconfort budgétaire des locataires face à des loyers somme toute beaucoup plus élevés que la moyenne, soit respectivement : 65,8 %, 14,5 %, 15,8 % et 8,1 %. Dans le cas de **Thunder Bay**, le taux d'inoccupation plus grand des appartements construits depuis 15 ans relève surtout du type de logements offert.

Ceci étant dit, c'est la situation à **Toronto**, **Vancouver**, et **Victoria**, les marchés de l'habitation les plus chers au Canada qui retient l'attention étant donné le rôle clé que semble y jouer le marché locatif secondaire (appartements accessoires, copropriétés loués, etc...). Selon toute vraisemblance le caractère abordable des logements sur le marché secondaire concurrence l'offre de logements récents en général plus chers. Qui plus est, l'accession à la propriété devient aussi un produit concurrent de la location lorsque le loyer se rapproche du niveau des mensualités hypothécaires. Dans ce dernier cas, la venue d'unités supplémentaires sur le marché locatif pourrait avoir l'effet de faire augmenter le taux d'inoccupation sans pour autant répondre à la demande.

Le taux d'inoccupation locatif devrait chuter de nouveau en 2001

La hausse attendue de la construction locative en 2001 (Voir page 22) ne répondra que partiellement à la demande et par conséquent, le taux d'inoccupation dans les régions métropolitaines fléchira de nouveau en octobre prochain pour atteindre 1,4 % (Voir page 27).

La hausse de l'immigration et l'effet retardé de la croissance de l'emploi chez les jeunes au cours des trois dernières années, accentuera davantage la pression sur les marchés locatifs en Ontario et au Québec en particulier.

Dans ce contexte, plusieurs ménages pourraient envisager plus rapidement que prévue, l'option de l'accession à la propriété, alors que les indicateurs pointent en direction d'une baisse des taux hypothécaires au cours des prochains mois. ■

Taux d'inoccupation 2001

En baisse		En hausse
Victoria	Trois-Rivières	Edmonton
Vancouver	Sherbrooke	Calgary
Winnipeg	Québec	Saskatoon
Thunder Bay	Chicoutimi	Regina
Sudbury	St. John's	Kitchener
Windsor		Hamilton
London		Toronto
St.Catharines		Ottawa
Oshawa		Saint John
Hull		Halifax
Montréal		Charlottetown

Source : SCHL

Pour plus de renseignement sur la conjoncture des marchés locatifs métropolitains, contactez l'analyste de marché SCHL le plus près de chez vous.

Contact: Philippe LeGoff (613) 748-2933, plegoff@cmhc-schl.gc.ca

Colombie-Britannique

Aperçu

La construction résidentielle continuera de se concentrer sur les logements haut de gamme et les marchés spécialisés.

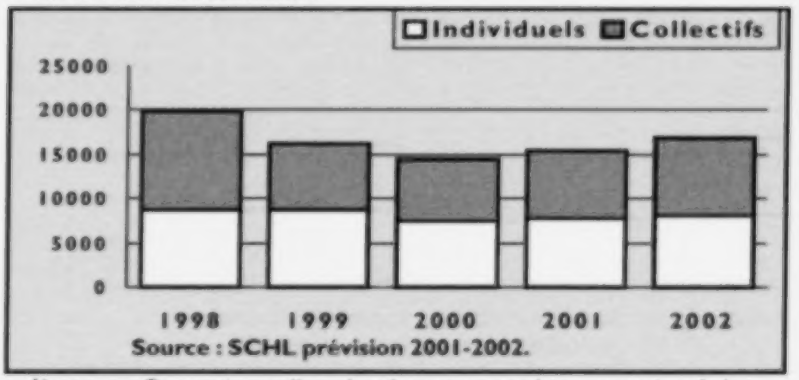
En cette période de restructuration économique, qui place la Colombie-Britannique en moins bonne posture que l'Alberta et l'Ontario, le secteur de la construction résidentielle se concentrera sur ses points forts en 2001. Actuellement, les accédants à la propriété n'occupent pas une place importante sur le marché parce que les logements sont moins abordables. Ce sont plutôt les habitations haut de gamme, et plus particulièrement les maisons faites sur mesure, les logements situés dans les centres de villégiature et les copropriétés au bord de l'eau qui exercent un vif attrait.

Au centre-ville de **Vancouver**, le marché des logements en copropriété est toujours très florissant puisque les ensembles offrant toutes les commodités, construits dans les meilleurs quartiers, intéressent autant les acheteurs locaux qu'étrangers. Ceux qui travaillent dans le secteur en pleine expansion de la haute technologie, chercheront à habiter près des nouveaux parcs d'affaires, des hôpitaux, des universités et autres centres de recherche et de développement de la région de **Vancouver**.

À **Kelowna**, et dans une moindre mesure à **Victoria**, les ensembles d'habitation les plus prisés seront ceux qui offriront des commodités agissant comme un pôle d'attraction (proximité d'un terrain de golf ou d'un plan d'eau par exemple).

Dans les collectivités tributaires des ressources naturelles qui exportent en Asie, le marché du logement n'a pas encore montré de signes de redressement. Il y a toutefois une demande émanant de résidents américains, albertains ou ontariens à la recherche de logements pour les vacances dans de petites localités comme celles de **Kootenays**, **Whistler** ou d'autres régions à la mode comme les **îles Gulf**.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: En 2001 et 2002, le secteur de la construction de maisons individuelles affichera d'excellents résultats. La préférence marquée des consommateurs pour ce type de logements et la capacité des promoteurs à offrir des maisons abordables, construites sur de petits terrains, seront les principaux facteurs de succès. Une fraction du marché, quoique limitée, continuera de s'intéresser aux maisons bâties à la demande sur de grands terrains situés dans les quartiers les plus prisés de **Vancouver**, **Victoria** et **Kelowna**.

Mises en chantier, logements collectifs: Comme les conditions devraient s'améliorer sur le marché des copropriétés, à la faveur de l'engouement croissant des consommateurs pour ce type de logements, les mises en chantier de logements collectifs augmenteront considérablement. De plus, les étrangers s'intéressent fortement aux copropriétés de luxe situées sur un front d'eau, plus particulièrement dans les grands centres urbains.

Reventes: Le marché de la revente de logements à bas prix ou à prix moyen montre encore des signes de faiblesse. Seuls les marchés spécialisés continueront de bien se tenir car le manque d'abordabilité des logements en a découragé plusieurs de devenir propriétaire. Malgré tout, on s'attend à une hausse modeste des ventes.

Prix: Les prix continueront d'augmenter sur les principaux marchés, à l'exception de ceux où l'offre de logements en copropriété dans des immeubles bas à ossature de bois est excédentaire. La grande quantité de logements qui se sont vendus à plus de 500 000 $ a fait monter la moyenne des prix. La demande de logements chers, qu'ils soient situés près de centres urbains et de villégiature offrant toutes les commodités, ou dans les meilleurs quartiers, devrait demeurer vigoureuse.

Regard sur la NOUVELLE ÉCONOMIE

La croissance de l'emploi n'est plus alimentée par le secteur des ressources naturelles

Même si le secteur des ressources naturelles est un moteur essentiel de l'activité économique, ces dix dernières années, il n'a généré que 1 % de tous les emplois créés. L'activité dans le secteur des ressources naturelles ne permettra pas de créer de nouveaux emplois ni de stimuler beaucoup la demande de logements neufs à court terme. Le secteur des services a enregistré une forte croissance de l'emploi, mais ses employés, dont le niveau de salaire est inférieur à la moyenne, sont souvent confrontés à des problèmes liés à l'abordabilité des logements. Le secteur des services professionnels, scientifiques et techniques, qui offre des salaires élevés, a vu une hausse de 55 % des emplois au cours des dix dernières années. Ce secteur, dit de la «nouvelle économie», sera le principal moteur de la demande de logements en Colombie-Britannique, cette année et l'an prochain.

Contact: Charles King (604) 737-4096, cking@cmhc-schl.gc.ca

Alberta

Aperçu

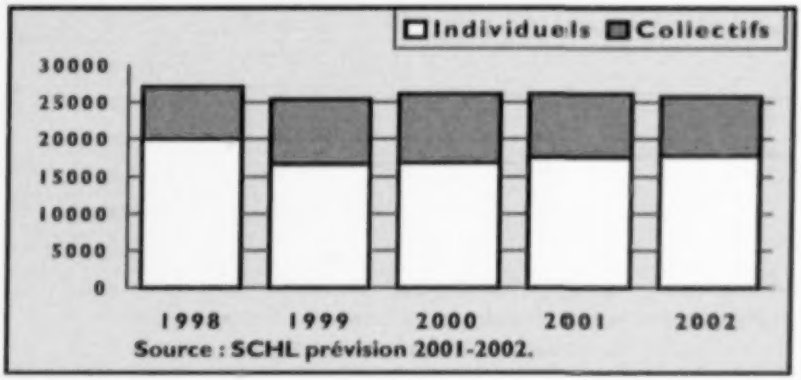
La vitalité économique soutient l'activité dans le secteur de la construction résidentielle.

Le niveau des investissements toujours aussi élevé dans le secteur énergétique permettra de soutenir la croissance économique. L'augmentation de la capacité de production qu'a connue dernièrement l'industrie des aliments et des boissons, l'industrie pétrochimique et le secteur des pipelines devraient conduire à une augmentation des exportations. C'est pourquoi en 2001 et 2002, l'Alberta jouira encore de l'un des rythmes de croissance économique les plus rapides au pays.

La croissance continuera de faire grandir la demande de main-d'œuvre, ce qui provoquera un nouveau resserrement des conditions sur le marché du travail. Le taux de chômage tombera à son plus bas niveau en un quart de siècle. Le marché étroit de l'emploi continuera d'attirer des migrants dans la province. Toutefois, compte tenu de l'amélioration de la conjoncture économique dans les autres provinces, le flux migratoire interprovincial devrait s'amenuiser en 2001 et 2002. Par conséquent, l'Alberta devra compter davantage sur l'immigration internationale pour soutenir la demande de logements.

La bonne tenue du marché de l'emploi, des taux hypothécaires avantageux et le maintien d'un solde migratoire positif auront une incidence favorable sur la demande de logements. Le trop-plein de la demande émanant du marché de la revente se déversera sur le marché du neuf. On prévoit d'ailleurs que le nombre de mises en chantier se maintiendra au niveau élevé de ces trois dernières années.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: La demande de maisons individuelles neuves continuera d'être ferme en raison de la croissance positive du revenu, de taux hypothécaires favorables et d'une pénurie chronique de logements de qualité supérieure sur le marché de la revente. Ainsi, cette année et l'an prochain, l'augmentation des mises en chantier de maisons individuelles sera modeste.

Mises en chantier, logements collectifs: Il y a de plus en plus de ménages qui préfèrent acheter un logement en copropriété plutôt que de se tourner vers le marché des maisons individuelles où les prix sont plus élevés. Même si le nombre de mises en chantier de logements collectifs n'atteindra pas celui relevé au cours des deux dernières années, il continuera d'être tout à fait respectable.

Reventes: Les ventes S.I.A. ont atteint de nouveaux sommets ces dernières années, et elles semblent maintenant s'être stabilisées. La hausse du prix des logements, conjuguée au relèvement des taux hypothécaires l'an dernier, en a découragé plusieurs d'accéder à la propriété. En outre, la pénurie de logements existants de bonne qualité et abordables freine les ventes. À cet égard, en 2001 et 2002, on s'attend à ce que les ventes dépassent légèrement le niveau record enregistré l'an dernier.

Prix: Le rythme d'augmentation du prix de vente moyen S.I.A. ralentira, car dans plusieurs centres les conditions du marché sont en train de passer de «favorables au vendeur» à«équilibrées». La hausse des prix sera attribuable en grande partie à une augmentation de la part de marché qu'occupent les logements dont les prix se situent dans la tranche supérieure de la fourchette. En 2001 et 2002, les marchés les plus chers de la province seront encore ceux de **Canmore**, **Calgary** et **Fort McMurray**.

Regard sur l'ABORDABILITÉ

Ces dernières années, en Alberta, le relèvement des taux d'intérêt et l'escalade des prix ont fait monter les mensualités hypothécaires. D'année en année, il est de plus en plus difficile pour les locataires qui le souhaitent d'accéder à la propriété. C'est la raison pour laquelle on s'attend à ce qu'il y ait davantage de ménages qui restent sur le marché locatif.

Étant donné que la baisse d'abordabilité des logements nuit à l'accession à la propriété, le marché s'en ressent plus durement. Si les locataires n'ont pas les moyens d'acheter, le nombre d'acheteurs de maison à un cran supérieur va aussi diminuer car tous ceux qui cherchent mieux auront sans doute plus de mal à vendre le logement qu'ils occupent.

Contact: Richard Corriveau (403) 515-3005, rcorrive@cmhc-schl.gc.ca

Saskatchewan

Aperçu

Les indicateurs économiques annoncent un accroissement de la demande de logements.

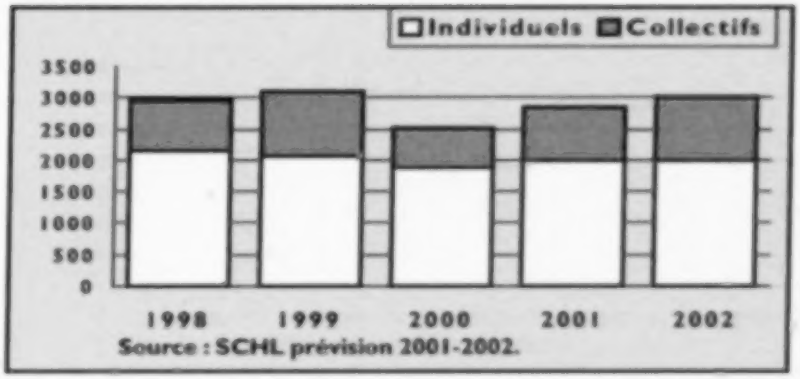
On prévoit que le rythme annuel de croissance économique sera de 2,5 % en 2001 et 2002. On assistera à une augmentation des investissements car les cours du pétrole et du gaz naturel favoriseront les activités de prospection et de mise en valeur. Les exportations seront aussi un facteur important de la croissance.

En Saskatchewan, la migration interprovinciale nette a été négative pendant quinze années consécutives. Et comme les perspectives d'emploi sont meilleures dans d'autres provinces, cette tendance devrait se maintenir tout au long de la période de prévision.

Sur une note plus positive, toutefois, les conditions sur le marché du travail se resserreront de plus en plus, ce qui devrait limiter l'émigration vers d'autres régions du pays. Étant donné qu'environ trois quarts des personnes qui changent de province ont entre 15 et 64 ans, l'amélioration de la migration interprovinciale nette devrait avoir des effets bénéfiques sur l'offre de main-d'oeuvre et la demande de logements.

On s'attend à ce que le solde migratoire net soit positif d'ici à 2002, car l'arrivée d'un nombre croissant d'immigrants étrangers permettra de compenser les pertes découlant de l'émigration interprovinciale. L'accroissement de la migration internationale stimulera la demande de logements. À court terme, l'immigration a un effet favorable sur la demande de logements locatifs, et à long terme, sur la demande de maisons individuelles.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Le manque d'inscriptions de logements sur le marché de la revente entraînera une augmentation des mises en chantier. Par conséquent, l'activité dans ce secteur atteindra des niveaux légèrement supérieurs à ceux observés au cours des cinq dernières années. Après l'augmentation prévue pour cette année, le nombre de mises en chantier devrait se stabiliser en 2002.

Mises en chantier, logements collectifs: Après avoir marqué une pause en 2000, l'activité dans le secteur de la construction des logements collectifs devrait connaître un regain de vigueur en 2001 et 2002. Actuellement, à **Regina** et **Saskatoon**, le marché des copropriétés neuves est équilibré, et le prix moyen de ce type de logements est relativement bas. Le renchérissement des maisons individuelles devrait encourager les ménages âgés sans enfant et les aînés à vendre leur maison pour acheter un logement en copropriété neuf. En 2001 et 2002, la construction de logements collectifs connaîtra dans l'ensemble une forte progression.

Reventes: La robustesse du marché de l'emploi et les taux hypothécaires avantageux agiront favorablement sur la demande de logements existants. Cependent, vu la pénurie d'inscriptions dans la limite inférieure de la fourchette de prix, les ventes S.I.A. devraient demeurer stables cette année et l'an prochain.

Prix: Après avoir augmenté de 5 % par an en moyenne au cours des cinq dernières années, le prix des logements devrait progresser à un rythme légèrement plus modéré, mais toujours supérieur à celui de l'inflation.

Regard sur le MARCHÉ DU TRAVAIL

La Saskatchewan commence à manquer de main-d'oeuvre. Plus de 80 % des personnes âgées entre 25 et 44 ans travaillent ou sont à la recherche d'un emploi. Le taux d'activité dépasse aussi 70 % chez les 20-24 ans et les 45-64 ans. Cela signifie que le bassin de main-d'oeuvre inoccupée de la province est composé essentiellement d'adolescents et de personnes âgées.

La pénurie de main-d'oeuvre qualifiée forcera les entreprises à innover pour augmenter leur productivité et les obligera aussi à offrir de nouveaux incitatifs, pécuniaires et autres, pour attirer des ressources humaines et les conserver. Le degré de succès de ces deux stratégies sera déterminant pour l'avenir économique de la province.

Contact: Paul Caton (306) 975-4897, pcaton@cmhc-schl.gc.ca

Manitoba

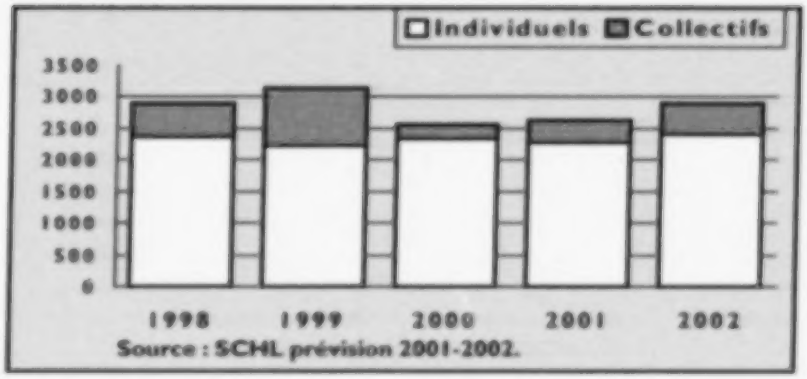
Aperçu

Le climat économique est favorable au marché du logement.

On estime qu'en 2001 et 2002, le rythme de croissance annuel de l'économie sera d'environ 2,5 %. Le Manitoba récoltera les fruits de la diversification alors que le secteur manufacturier affiche une solide performance.

Depuis quelques années déjà, le taux de chômage se situe au-dessous de la moyenne nationale et la province commence maintenant à manquer de main-d'oeuvre. Plus des deux tiers de la population en âge de travailler occupe un emploi, ce qui constitue un record. L'accélération de la croissance économique entraînera un nouveau resserrement du marché du travail. Le taux de chômage va tomber à son niveau le plus bas en 25 ans. Vu l'état du marché du travail et la demande soutenue de main-d'oeuvre, davantage de ménages seront attirés dans la province.

Mises en chantier



Source : SCHL *prévision 2001-2002.*

La robustesse du marché de l'emploi, les taux hypothécaires avantageux et le solde migratoire positif auront pour effet de stimuler la demande de logements. La demande qui ne sera pas satisfaite sur le marché de la revente sera comblée sur le marché du neuf, favorisant ainsi la construction de maisons individuelles. Les flux migratoires favorables entraîneront un accroissement des mises en chantier de logements collectifs en 2001 et 2002, et c'est à **Winnipeg** que se concentrera le gros de la construction résidentielle.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: La construction de maisons individuelles profitera de la vitalité économique et des conditions serrées qui régissent le marché de la revente. Par conséquent, le niveau d'activité sera légèrement au-dessus de la moyenne des cinq dernières années.

Mises en chantier, logements collectifs: Après avoir fortement ralenti en 2000, la construction de logements collectifs progressera de nouveau en 2001 et 2002, à la faveur d'un solde migratoire positif. En outre, les logements en location viagère sont de plus en plus populaires auprès des personnes âgées de 55 ans et plus. Avec le vieillissement de la population, la demande pour ce type d'habitation continuera d'être soutenue en 2001 et au-delà.

Reventes: Le marché de la revente se caractérise toujours par la fermeté de la demande, un choix limité et de courtes périodes d'inscription. Même si les taux hypothécaires favorables et la bonne tenue du marché de l'emploi stimuleront la demande en 2001 et 2002, les ventes S.I.A. ne devraient pas dépasser de beaucoup les niveaux actuels, compte tenu de la pénurie persistante d'inscriptions.

Prix: L'accroissement des ventes de maisons à prix modique aura pour effet de limiter l'augmentation du prix de vente moyen S.I.A. à 1 % par an environ. Le marché de la revente du Manitoba continuera d'être l'un des plus abordables au pays.

Regard sur la CRÉATION D'EMPLOIS

L'un des principaux moteurs de croissance de la province sera l'excellente performance de l'économie de Winnipeg. Les principaux acteurs municipaux ont indiqué récemment que cette croissance économique sera alimentée par une accélération de la création d'emplois dans les années à venir.

La société Motor Coach Industries vient de signer un contrat d'une valeur de 726 millions de dollars avec New Jersey Transit. Kitchen Craft du Canada a entrepris une expansion de 26 millions de dollars qui créera au moins 300 emplois au cours des trois prochaines années. Palliser Furniture, le plus important manufacturier de meubles au Canada, poursuit son expansion, tout comme Loewen Windows. Le plus grand centre d'appels de la municipalité, Convergys Customer Management, a l'intention d'embaucher 500 employés supplémentaires avant la fin de l'année. En tout, plus de 10 000 emplois devraient être créés au cours de deux prochaines années.

Contact: Dwayne Rewniak (204) 983-8503, drewniak@cmhc-schl.gc.ca

Ontario

Aperçu

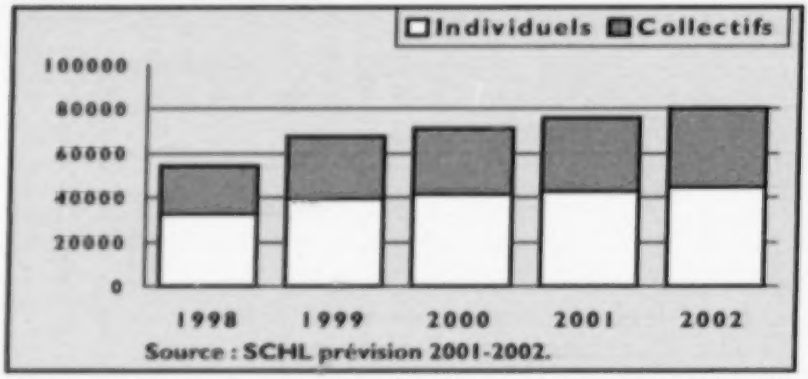
Les mises en chantier atteignent un niveau inégalé depuis 11 ans.

En dépit du ralentissement de la construction au quatrième trimestre, les mises en chantier résidentielles ont atteint un sommet inégalé depuis 11 ans en 2000, et cette tendance à la hausse devrait se poursuivre. L'économie est en pleine croissance et l'Ontario avec près de 40 % de la population canadienne, compte presque la moitié des mises en chantier totales.

Actuellement, le moteur de la demande de logements qu'est l'emploi en plein essor et la performance de l'économie surpasse la moyenne nationale. Les personnes à la recherche d'un emploi affluent dans la province, ce qui provoque de nouvelles pressions sur la demande alors que le marché de la revente est déjà tendu.

La seule ombre à l'horizon est le ralentissement de l'économie américaine. En effet, on craint que l'Ontario ne subisse les conséquences de la chute de l'activité économique aux États-Unis. Quoi qu'il en soit, la plupart des indicateurs économiques de la province demeurent favorables et on s'attend à ce que la croissance de l'emploi se poursuive à un rythme respectable.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

Les logements les plus prisés sont les maisons individuelles suivies des appartements en copropriété. Les mises en chantier de logements locatifs ont doublé l'an dernier, et elles continueront d'augmenter, mais leur nombre demeurera faible en regard des niveaux atteints par le passé et ce, en dépit du faible taux d'inoccupation locatif.

En Ontario, le taux d'inoccupation des logements locatifs est tombé de 2,1 % en octobre 1999 à 1,6 % en octobre 2000. Le loyer moyen d'un appartement de deux chambres a bondi de 5,6 %, une hausse deux fois supérieure au taux d'inflation. La création d'emplois, le flux migratoire net élevé et la hausse du nombre de jeunes locataires contribueront au resserrement du marché locatif.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: La construction de maisons individuelles représentera bien plus de la moitié de toutes les mises en chantier. La forte création d'emplois dynamisera la demande pour ce type de logements coûteux, qui sont d'ailleurs de loin les plus populaires.

Mises en chantier, logements collectifs: La construction de logements collectifs dépassera celle des logements individuels. Avec l'augmentation du prix des maisons neuves, un nombre croissant d'acheteurs opteront pour des logements collectifs neufs, car ils sont plus abordables. La plupart des mises en chantier de logements collectifs seront constituées de maisons jumelées et en rangée en propriété absolue, ainsi que de copropriétés.

Reventes: Après avoir augmenté légèrement en 2000, les ventes de logements existants progresseront en 2001, avant de diminuer un peu en 2002 en raison d'une baisse d'inscriptions.

Prix: Les emplois créés et la migration d'entrée feront monter les prix des maisons à un niveau supérieur au taux général de l'inflation. Ce sont les marchés de la revente les plus tendus de l'Ontario, à savoir ceux d'**Ottawa**, de **Kitchener** et de **Toronto**, qui subiront les plus fortes augmentations.

Il en sera de même pour le prix des logements neufs, qui sera majoré sur la plupart des principaux marchés. Même à **Sudbury** et **Thunder Bay**, où les logements avaient perdu de la valeur en raison de la faible performance de l'économie du Nord de l'Ontario, on assistera à une augmentation des prix en 2001 et 2002.

Regard sur l'IMMIGRATION

L'immigration est le facteur le plus important de croissance de la population et d'accélération de la demande de logements en Ontario. Que savons-nous sur les immigrants?

- **Ils ont tendance à louer jusqu'à ce qu'ils soient complètement établis. Le nombre d'immigrants propriétaires devient supérieur à celui des locataires lorsque cela fait 12 ans qu'ils sont au Canada.**
- **Les immigrants s'installent d'abord dans les principaux centres urbains. Certains se déplacent ensuite vers des centres plus petits.**
- **En moyenne, les immigrants sont plus jeunes que les non-immigrants.**
- **Il y a un pourcentage élevé d'immigrants titulaires de diplômes universitaires, mais il y en a aussi une forte proportion qui ont un niveau d'études correspondant à une huitième année ou moins.**
- **Le niveau de revenu des immigrants suit celui des Canadiens nés au pays, mais ne le rattrape qu'aux dernières années du cycle de vie.**
- **En moyenne, les immigrants achètent leur première maison quatre ans après les non-immigrants.**

Contact: Alex Medow (416) 218-3344, amedow@cmhc-schl.gc.ca

Québec

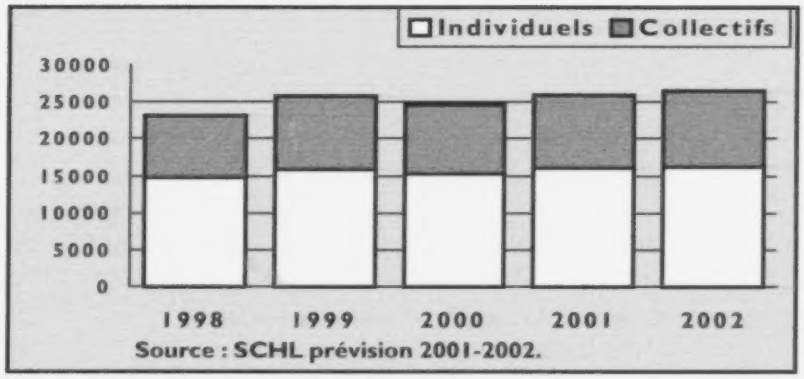
Aperçu

Croissance de la construction résidentielle en 2001 et en 2002.

Grâce à la bonne tenue de l'économie québécoise et à la diminution du nombre de logements à vendre dans le marché existant, la construction résidentielle sera à la hausse cette année et l'an prochain. Le nombre de mises en chantier s'élèvera à 26 000 en 2001 et à 26 500 en 2002.

Le refroidissement de l'économie nord-américaine ralentira le rythme de croissance du produit intérieur brut québécois pour 2001 et 2002. Cependant, la décélération sera plus modérée qu'au début des années 90, puisque le Québec exporte davantage de produits moins sensibles aux cycles économiques. Ainsi, on prévoit que la croissance du PIB sera de 3,0 % en 2001 et de 2,8 % en 2002.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

La forte création d'emplois permettra au taux de chômage de descendre à 8,1 % en 2001, lequel remontera à 8,4 % en 2002. La hausse du revenu disponible depuis deux ans, combinée aux taux hypothécaires favorables, encouragera l'accession à la propriété.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: La forte croissance de l'emploi au cours des dernières années, combinée à un choix plus limité sur le marché de la revente, stimulera la construction de maisons individuelles. On prévoit que le nombre de mises en chantier sera de 16 000 cette année et de 16 200 en 2002.

Mises en chantier, logements collectifs: La progression du nombre de logements collectifs neufs en 2001 et en 2002 proviendra de l'augmentation dans la construction de logements locatifs causée par le faible taux d'inoccupation (2,2 %) observé au Québec. Cette croissance sera toutefois limitée par le recul prévu des mises en chantier de maisons jumelées et en rangée (moins populaires en période d'expansion) et de logements en copropriété (en raison d'une tendance à la hausse de l'inventaire d'unités neuves dans la région de **Montréal**).

Reventes: La forte demande sur le marché de l'existant depuis plusieurs années se traduira par la réduction du nombre de propriétés à vendre. Par ailleurs, la croissance des ventes se poursuivra, mais à un rythme plus lent en raison de la hausse des prix. Le nombre de transactions atteindra de nouveaux records en 2001 et en 2002.

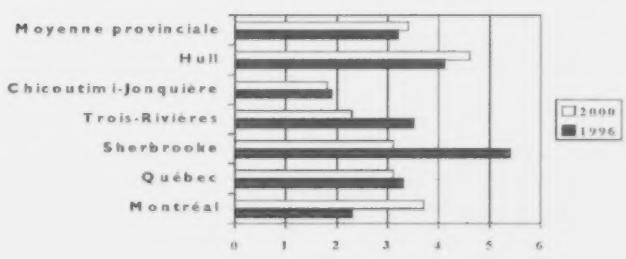
Prix: Le marché de la revente de plus en plus favorable aux vendeurs, particulièrement dans la région de **Montréal**, viendra créer des pressions à la hausse sur le prix moyen des logements existants.

Regard sur un INDICATEUR DE VITALITÉ : LE TAUX DE MISES EN CHANTIER PAR HABITANT

L'utilisation du taux de mises en chantier par habitant comme instrument de mesure, apporte une nouvelle perspective sur la vitalité des marchés locaux au plan de la construction neuve.

Montréal et Hull sont les marchés qui ont profité davantage de l'essor économique du Québec depuis 1996. Les régions de Québec et de Chicoutimi sont demeurées plutôt stables, alors que Sherbrooke et Trois-Rivières ont subi une forte baisse. En 2000, toutes les régions sauf Montréal et Hull sont en-dessous de la moyenne provinciale de 3,4 mises en chantier par 1 000 habitants.

Mises en chantier par 1,000 habitants



Contact: Jean-François Dion (418) 649-8101, jfdion@cmhc-schl.gc.ca

Nouveau-Brunswick

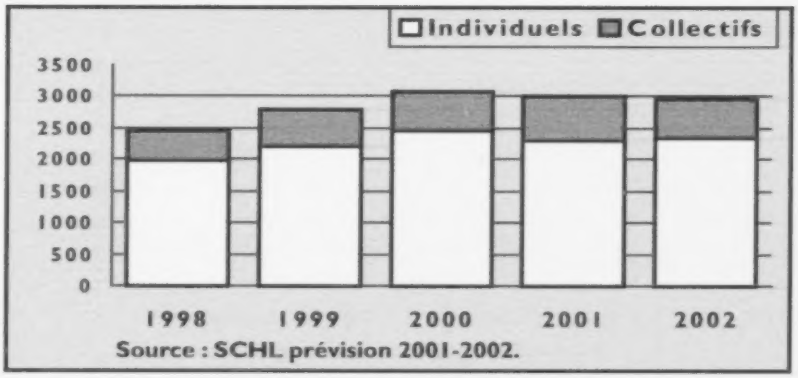
Aperçu

Les conditions favorables sur le marché de l'emploi continueront de stimuler la demande de logements.

À la faveur de la construction de mégaprojets et de la robustesse de l'économie américaine, la conjoncture économique a été excellente au Nouveau-Brunswick en 2000. L'emploi a atteint des niveaux records et les exportations et les expéditions de produits manufacturés ont fortement augmenté. Toutefois, avec l'achèvement des mégaprojets et le ralentissement de l'économie américaine, le rythme de croissance devrait tomber à 2 % cette année, alors qu'il était de 3,8 % l'an dernier.

Les conditions intéressantes qui prévalent sur le marché du travail encourageront les gens à se chercher un emploi, mais on ne s'attend pas à ce que le rythme d'accroissement de la population active qui en résultera suive celui de l'amélioration de l'emploi. Le taux de chômage devrait donc reculer encore en 2001 et 2002.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

La bonne tenue du marché du travail continuera d'attirer des demandeurs d'emploi dans la province. En 1999, le solde migratoire net est devenu très favorable, mettant ainsi un terme à plusieurs années caractérisées par une forte migration de sortie. En 2001 et 2002, le solde migratoire net devrait demeurer positif.

Les flux migratoires contribueront à soutenir la demande de logements, tant pour locataires que pour propriétaires-occupants. Même si on prévoit qu'il diminuera d'environ 3 % au cours des deux prochaines années, le nombre total de mises en chantier restera élevé.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Après avoir affiché l'un des meilleurs résultats des dix dernières années, la construction de logements individuels a commencé à baisser légèrement cette année, mais elle demeure quand même soutenue. Grâce à une importante immigration, **Moncton** se place en tête de toutes les villes de la province au chapitre de la construction résidentielle. L'économie florissante favorisera également l'essor de la demande de logements à **Fredericton**, **Saint John**, **Rothesay** et **Quispamsis**.

Mises en chantier, logements collectifs: La diminution du taux d'inoccupation des logements locatifs dans les trois principales agglomérations et le coût avantageux du bois d'oeuvre pourraient donner un nouveau souffle au secteur de la construction de logements locatifs. Toutefois, dans l'ensemble, le nombre de mises en chantier de logements collectifs devrait augmenter cette année après les résultats excellents enregistrés en 2000.

Reventes : Après avoir atteint des niveaux records en 2000, les ventes S.I.A. devraient fléchir légèrement en 2001 et 2002, mais rester élevées. L'immigration contribuera à soutenir la demande.

Prix : Le gonflement de la demande et la contraction de l'offre continueront de faire monter le prix des maisons cette année et la suivante.

Regard sur les PRIX DU BOIS D'OEUVRE

Le prix abordable du bois d'oeuvre pourrait stimuler la construction

Le prix du bois de résineux de la région de l'Atlantique, a fortement baissé l'an dernier. Le ralentissement de l'activité dans le secteur de la construction en Nouvelle-Angleterre, qui importe près de 80 % du bois d'oeuvre du Nouveau-Brunswick, est l'un des principaux facteurs à l'origine de la diminution marquée de la demande en 2000.

L'offre abondante de bois d'oeuvre, conjuguée à la faiblesse de la demande, a créé une pression à la baisse sur les prix. Si ces derniers devaient rester bas à moyen terme, cela entraînerait une diminution des coûts de construction et stimulerait la construction résidentielle au Nouveau-Brunswick, au bénéfice des consommateurs.

Contact: Benoit Champoux (506) 851-2742, bchampou@cmhc-schl.gc.ca

Nouvelle-Écosse

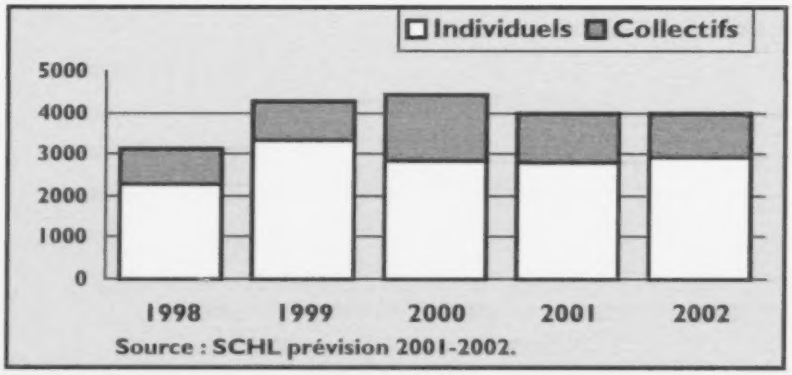
Aperçu

Le ralentissement économique entraînera une décélération de l'activité dans le secteur de la construction résidentielle en 2001.

Après deux années consécutives d'essor fulgurant, l'économie de la Nouvelle-Écosse devrait perdre un peu de sa vitalité en 2001. L'an dernier, le dynamisme de la demande américaine a contribué à la fermeté de la création d'emplois, à la forte augmentation des expéditions de produits manufacturés et au développement des activités portuaires. L'exploration et la production gazière ont également progressé, et on s'attend à réaliser de nouveaux gains dans ce secteur cette année et l'an prochain.

L'économie de la province s'en ressentira des effets de la faiblesse de la demande étrangère, particulièrement celle des États-Unis, ce qui entraînera un ralentissement des investissements des entreprises et des dépenses de consommation. La croissance sera également modérée par la diminution des investissements du secteur public, car le gouvernement provincial continue de limiter les dépenses dans son effort d'équilibre budgétaire. L'activité économique devrait progresser de 1,9 % en 2001, à la baisse par rapport au chiffre de 2,7 % prévu en 2000.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

Le nombre total de mises en chantier a légèrement augmenté l'an dernier, à la faveur d'une poussée subite de la construction de grands ensembles de logements locatifs et en copropriété à **Halifax**. On s'attend toutefois à ce que les mises en chantier diminuent d'environ 10 % en 2001 et se stabilisent l'année suivante. Le fléchissement de l'activité attendu en 2001 et 2002 tient essentiellement au recul prévu des mises en chantier de logements collectifs, après les niveaux de construction records enregistrés en 2000.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Une plus faible demande pour des nouveaux logements individuels aura pour effet de contrecarrer la pression à la hausse des prix dans certains marchés locaux et de modérer la croissance des prix à un rythme plus soutenable. Par conséquent, le nombre de mises en chantier individuels reculera en 2001 mais reprendra de plus belle en 2002, à la faveur de la relance de l'économie et de l'amélioration de l'abordabilité.

Mises en chantier, logements collectifs: Alors que les conditions demeureront tendues sur le marché des copropriétés de **Halifax**, le taux d'inoccupation des logements locatifs devrait augmenter un peu compte tenu de l'ampleur du stock de logements neufs disponibles en 2001 et 2002. La demande dans les centres urbains autres que celui de **Halifax** émanera essentiellement de personnes âgées et de ménages sans enfant qui vendront leur maison pour acheter un logement en copropriété ou locatif neuf exigeant moins d'entretien et leur laissant davantage de liberté.

Reventes: Après plusieurs années marquées par une vitalité exceptionnelle, le marché de la revente devrait accuser une légère baisse d'activité en raison de la rareté persistante des inscriptions et d'un essoufflement de la demande.

Prix: Le prix S.I.A. moyen continuera d'augmenter en 2001, mais à une cadence moins rapide qu'en 2000. Compte tenu du ralentissement de la demande et de la réapparition sur le marché d'accédants à la propriété, le prix S.I.A. moyen devrait progresser de 2,7 % en 2001, en baisse par rapport à l'augmentation 7,7 % enregistrée en 2000.

Regard sur le MARCHÉ LOCATIF

Relâchement de la pression à Halifax

En octobre 2000, le taux d'inoccupation des logements locatifs s'établissait à 3,6 %, un pourcentage semblable à celui relevé un an plus tôt. Ces chiffres témoignent d'une légère détente sur le marché locatif, après trois années de diminution incessante des taux d'inoccupation provoquée à la fois par la baisse d'abordabilité des logements pour propriétaires-occupants et le resserrement des conditions sur le marché du neuf et de la revente.

En 2001 et 2002, on s'attend à ce que le taux d'inoccupation des logements augmente légèrement à Halifax, car le stock de logements neufs continue de grossir. Dans les autres régions de Nouvelle-Écosse, la demande de logements locatifs devrait diminuer en 2001, par suite de la décélération de l'activité économique, et s'intensifier de nouveau en 2002.

Contact: Brian Baxter (902) 426-8348, bbaxter@cmhc-schl.gc.ca

Île-du-Prince-Édouard

Aperçu

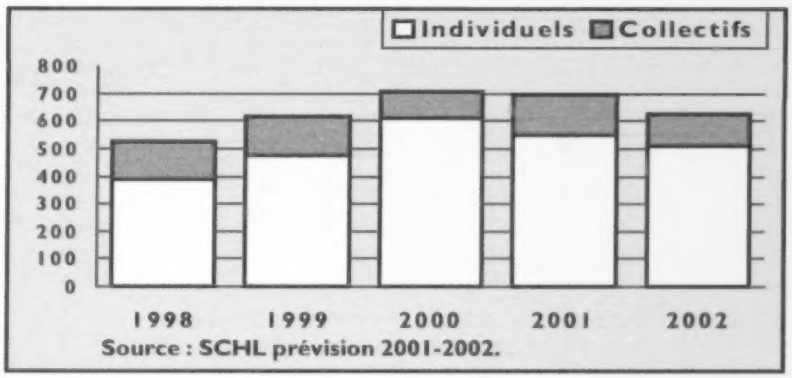
L'économie de la province croît à un rythme rapide.

L'emploi a progressé à une cadence record l'an dernier, puisque le taux de croissance enregistré dans la province a été le plus élevé au pays. Le développement des activités des entreprises manufacturières a entraîné une augmentation considérable des exportations et une hausse des expéditions de produits manufacturés. La vitalité économique a donné un nouvel élan à la confiance des consommateurs comme le montre l'accroissement des ventes au détail et d'automobiles.

L'excellente performance de la plupart des industries traditionnelles de l'île, ainsi que l'expansion rapide du secteur de la haute technologie continueront de stimuler l'activité économique de la province. Après une croissance exceptionnelle d'environ 4 % l'an dernier, l'économie devrait progresser à un rythme plus modéré cette année, soit 2,5 %, avant de reprendre légèrement de la vigueur en 2002.

Le taux de chômage, qui a reculé de plus de deux points de pourcentage en 2000, continuera de baisser en 2001 et 2002, grâce à la forte croissance de l'emploi qui ne cesse d'ailleurs d'attirer du monde sur l'île. En effet, 1 000 personnes en moyenne ont émigré dans la province au cours des deux dernières années. Et en 2001 et 2002, la poursuite de ce flux migratoire important aura pour effet de stimuler la demande de logements neufs.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: L'an dernier, le niveau d'immigration élevé a provoqué un gonflement de la demande de maisons individuelles et une recrudescence significative des mises en chantier. On s'attend toutefois à ce que l'activité dans le secteur de la construction ralentisse quelque peu en 2001 et 2002, mais qu'elle demeure vigoureuse par rapport aux niveaux enregistrés antérieurement.

Mises en chantier, logement collectifs: Malgré le resserrement des conditions sur le marché locatif de **Charlottetown**, on n'a relevé que 18 mises en chantier d'appartements entre janvier et novembre 2000, comparativement à 58 au cours de la même période un an plus tôt. Par conséquent, le taux d'inoccupation est tombé à 2,6 %, le plus bas niveau en plus de dix ans. Le dynamisme de la demande, combiné à la raréfaction des logements vacants et aux coûts avantageux du bois d'œuvre, donnera lieu à un regain d'activité dans le secteur de la construction de logements collectifs en 2001. Les mises en chantier diminueront l'année suivante, mais leur nombre sera bien supérieur à celui enregistré en 2000.

Reventes: La vitalité du marché de la revente sera maintenue par la fermeté de la demande de logements existants. Cependent, après une année record en 2000, on s'attend à ce que le nombre de ventes S.I.A. diminue légèrement en 2001 et 2002.

Prix: Cette année et l'an prochain, le prix de vente moyen S.I.A. subira des pressions à la hausse sous l'effet combiné du dynamisme de la demande et de la raréfaction de l'offre de logements abordables.

Regard sur le TOURISME

Le nombre de touristes devrait augmenter en 2001

Pour la première fois depuis plusieurs années, le secteur du tourisme a connu une baisse d'activité en 2000. En effet, selon des données provisoires, le nombre de touristes a chuté de 7,5 % par rapport aux niveaux records de 1999. La hausse des prix du carburant et la tenue de plusieurs manifestations majeures dans les provinces avoisinantes ont contribué à cette baisse du tourisme.

Avec la diminution des événements marquants organisés dans le reste des provinces de l'Atlantique, l'aménagement de plusieurs nouveaux terrains de golf sur l'île et la possibilité d'une baisse du prix de l'essence, le tourisme devrait reprendre de la vigueur en 2001 et 2002, stimulant ainsi la croissance économique et contribuant à la bonne santé du marché du logement.

Contact: Benoit Champoux (506) 851-2742, bchampou@cmhc-schl.gc.ca

Terre-Neuve

Aperçu

Grâce à la croissance économique, le marché du logement continue d'afficher une grande vitalité.

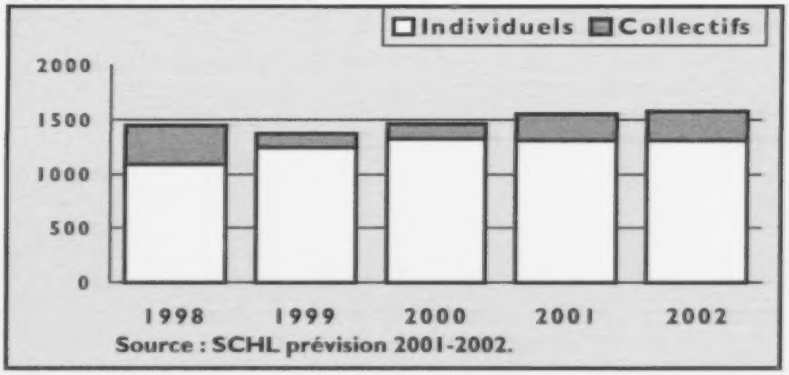
À la faveur de l'expansion économique, les perspectives d'évolution du marché du logement sont positives pour cette année et la suivante. Même si le rythme de croissance ne sera pas aussi rapide qu'au cours des dernières années, l'économie de Terre-Neuve restera l'une des plus robustes de toutes les provinces du Canada en 2001 et 2002.

Le développement continu des activités de forage pétrolier en haute mer permettra de générer des profits importants. L'augmentation de la production du champ pétrolifère Hibernia et l'entrée en production de Terra Nova ainsi que le lancement du projet White Rose seront les principaux moteurs de la croissance économique de la région. De même, la solidité de l'industrie pétrolière est de bon augure pour des investissements massifs dans les travaux de prospection.

On devrait assister à une diminution marquée de l'impôt provincial sur le revenu d'ici à 2002. Les réductions de taxes, combinées à des revenus salariaux confortables, appuieront la croissance soutenue de l'activité dans le secteur du commerce de détail, mais le rythme sera moins effréné que l'an passé.

Malgré l'excellente performance de l'économie, le marché de l'emploi a du mal à suivre la cadence et ne devrait connaître qu'une progression d'environ 1 % par an. La croissance économique soutenue et l'arrivée dans la province de travailleurs attirés par l'industrie pétrolière auront pour effet de limiter graduellement la migration de sortie. Ces facteurs, conjugués à un bon niveau de revenu et des taux d'intérêt favorables, permettront de maintenir la fermeté de la demande de logements.

Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2001-2002.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Après avoir enregistré une forte croissance au cours des deux dernières années, la construction résidentielle accusera une légère baisse d'activité en 2001, avant de se stabiliser en 2002. La croissance modeste de l'emploi, l'émigration, et l'atonie persistante dont souffrent les régions rurales seront les principaux facteurs de fléchissement de l'activité. L'économie de **St. John's** continuera de progresser à un rythme supérieur à celui du reste de la province, ce qui aura pour effet de maintenir les mises en chantier de maisons individuelles à un bon niveau.

Mises en chantier, logements collectifs: Le pan le plus prospère du marché de l'habitation sera celui de la construction de logements collectifs. Étant donné que les taux d'inoccupation sont tombés à leur plus bas niveau en dix ans dans la région de **St. John's**, et compte tenu du raffermissement de la demande émanant des personnes âgées, on devrait assister à une recrudescence des mises en chantier en 2001 et 2002. La hausse des loyers, combinée à la pénurie de logements locatifs, favorisera les investissements dans la construction d'appartements. La demande issue d'acheteurs de logements à un cran supérieur et de personnes âgées stimulera également la construction de logements en copropriété et de maisons jumelées ou en rangée à prix moyen.

Reventes: Grâce à des taux d'intérêt favorables et à la fermeté de la demande, en 2001, le volume des ventes S.I.A. devrait être semblable à celui de l'année précédente, mais se contracter légèrement en 2002.

Prix: En raison du dynamisme de la demande et du nombre accru d'acheteurs à un cran supérieur prêts à payer plus cher leur nouvelle maison, les prix S.I.A. se maintiendront à des niveaux records en 2001 et 2002.

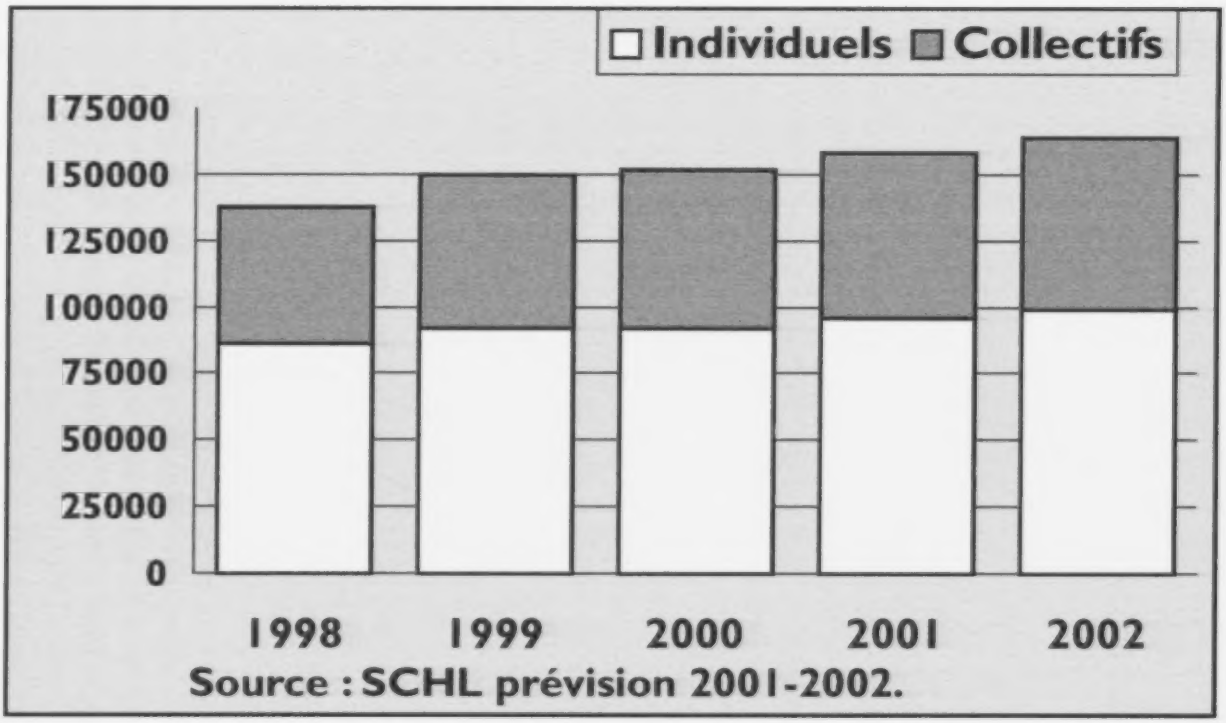
Regard sur le MARCHÉ LOCATIF DE ST. JOHN'S

Le marché locatif de St. John's s'est considérablement resserré l'an dernier. Le taux d'inoccupation des appartements est tombé à son plus bas niveau en 10 ans pour s'établir à 3,8 %, au terme de trois années de repli incessant. Ceci représente la plus forte baisse de toutes les principales agglomérations canadiennes. Ce durcissement des conditions a provoqué une hausse de 9 % du loyer des appartements de deux et trois chambres.

Même si l'augmentation de la demande y est pour quelque chose, la réduction continue du stock de logements locatifs découlant de la conversion de logements locatifs en copropriétés a été la cause principale de la chute du taux d'inoccupation. Et comme on s'attend à d'autres conversions et à une nouvelle accélération de l'activité économique, les conditions devraient se raffermir davantage sur le marché locatif à court terme. La situation des investissements dans les propriétés locatives n'avait pas été aussi favorable depuis plusieurs années.

Contact: Brian Martin (709) 772-4034, bmartin@cmhc-schl.gc.ca

Mises en chantier, Canada



Mises en chantier totales
(logements et var. annuelle en pourcentage)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	2034	1696	1450	1371	1459	1550	1575
%	18.8	-16.6	-14.5	-5.4	6.4	6.2	1.6
I.-P.-É.	554	470	524	616	710	700	625
%	31.3	-15.2	11.5	17.6	15.3	-1.4	-10.7
N.-É.	4059	3813	3137	4250	4432	4000	4000
%	-2.6	-6.1	-17.7	35.5	4.3	-9.7	0.0
N.-B.	2722	2702	2447	2776	3079	3000	2975
%	18.3	-0.7	-9.4	13.4	10.9	-2.6	-0.8
QUÉ.	23220	25896	23138	25742	24695	26000	26500
%	6.1	11.5	-10.7	11.3	-4.1	5.3	1.9
ONT.	43062	54072	53830	67235	71521	76000	80000
%	20.2	25.6	-0.4	24.9	6.4	6.3	5.3
MAN.	2318	2612	2895	3133	2560	2635	2900
%	18.1	12.7	10.8	8.2	-18.3	2.9	10.1
SASK.	2438	2757	2965	3089	2513	2850	3000
%	43.2	13.1	7.5	4.2	-18.6	13.4	5.3
ALB.	16665	23671	27122	25447	26266	26150	25775
%	19.8	42.0	14.6	-6.2	3.2	-0.4	-1.4
C.-B.	27641	29351	19931	16309	14418	15500	16900
%	2.2	6.2	-32.1	-18.2	-11.6	7.5	9.0
CAN.	124713	147040	137439	149968	151653	*158400	*164300
%	12.4	17.9	-6.5	9.1	1.1	4.4	3.7

Source : SCHL prévision 2001-2002.
(P) Prévision.
* Le total a été arrondi.

Mises en chantier, maisons individuelles (logements et var. annuelle en pourcentage)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	1395	1220	1086	1233	1315	1300	1300
%	19.7	-12.5	-11.0	13.5	6.7	-1.1	0.0
Î.-P.-É.	430	374	387	472	614	550	510
%	18.1	-13.0	3.5	22.0	30.1	-10.4	-7.3
N.-É.	3278	2939	2257	3345	2856	2825	2925
%	7.8	-10.3	-23.2	48.2	-14.6	-1.1	3.5
N.-B.	2173	2125	1989	2201	2442	2300	2350
%	26.2	-2.2	-6.4	10.7	10.9	-5.8	2.2
QUÉ.	14818	16073	14685	15798	15349	16000	16200
%	10.4	8.5	-8.6	7.6	-2.8	4.2	1.2
ONT.	27019	35401	32737	39421	41087	42700	44500
%	34.3	31.0	-7.5	20.4	4.2	3.9	4.2
MAN.	1875	2019	2368	2231	2348	2265	2400
%	19.9	7.7	17.3	-5.8	5.2	-3.5	6.0
SASK.	1612	1954	2154	2070	1890	2000	2000
%	20.2	21.2	10.2	-3.9	-8.7	5.8	0.0
ALB.	12949	18170	20077	16688	16835	17500	17700
%	28.3	40.3	10.5	-16.9	0.9	4.0	1.1
C.-B.	12447	12911	8691	8731	7448	7800	8200
%	7.5	3.7	-32.7	0.5	-14.7	4.7	5.1
CAN.	77996	93186	86431	92190	92184	*95200	*98100
%	21.1	19.5	-7.2	6.7	-0.0	3.3	3.0

Source : SCHL prévision 2001-2002.
(P) Prévision.
* Le total a été arrondi.

Mises en chantier, logements collectifs (logements et var. annuelle en pourcentage)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	639	476	364	138	144	250	275
%	16.8	-25.5	-23.5	-62.1	4.3	73.6	10.0
Î.-P.-É.	124	96	137	144	96	150	115
%	113.8	-22.6	42.7	5.1	-33.3	56.3	-23.3
N.-É.	781	874	880	905	1576	1175	1075
%	-30.8	11.9	0.7	2.8	74.1	-25.4	-8.5
N.-B.	549	577	458	575	637	700	625
%	-5.0	5.1	-20.6	25.5	10.8	9.9	-10.7
QUÉ.	8402	9823	8453	9944	9346	10000	10300
%	-0.7	16.9	-13.9	17.6	-6.0	7.0	3.0
ONT.	16043	18671	21093	27814	30434	33300	35500
%	2.2	16.4	13.0	31.9	9.4	9.4	6.6
MAN.	443	593	527	902	212	370	500
%	11.0	33.9	-11.1	71.2	-76.5	74.5	35.1
SASK.	826	803	811	1019	623	850	1000
%	128.8	-2.8	1.0	25.6	-38.9	36.4	17.6
ALB.	3716	5501	7045	8759	9431	8650	8075
%	-2.5	48.0	28.1	24.3	7.7	-8.3	-6.6
C.-B.	15194	16440	11240	7578	6970	7700	8700
%	-1.8	8.2	-31.6	-32.6	-8.0	10.5	13.0
CAN.	46717	53854	51008	57778	59469	*63100	*66200
%	0.4	15.3	-5.3	13.3	2.9	6.1	4.9

Source : SCHL prévision 2001-2002.
(P) Prévision.
* Le total a été arrondi.

Logements collectifs mis en chantier par type de logement

		1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	Jumelés	141	158	163	50	44	40	50
	En rangée	40	18	20	9	23	60	50
	Appartements	458	300	181	79	77	150	175
	Total	639	476	364	138	144	250	275
Î.-P.-É.	Jumelés	10	12	28	32	46	40	30
	En rangée	68	43	10	31	21	25	20
	Appartements	46	41	99	81	29	85	65
	Total	124	96	137	144	96	150	115
N.-É.	Jumelés	447	303	290	218	266	225	225
	En rangée	59	58	89	29	17	25	50
	Appartements	275	513	501	658	1293	925	800
	Total	781	874	880	905	1576	1175	1075
N.-B.	Jumelés	138	106	106	134	113	120	125
	En rangée	92	132	89	94	26	60	50
	Appartements	319	339	263	347	498	520	450
	Total	549	577	458	575	637	700	625
QUÉ.	Jumelés	2384	2767	1930	1586	1291	1150	1100
	En rangée	1094	1433	1074	1184	858	850	850
	Appartements	4924	5623	5449	7174	7197	8000	8350
	Total	8402	9823	8453	9944	9346	10000	10300
ONT.	Jumelés	3348	4299	4575	6445	7167	8500	8800
	En rangée	8124	9964	10073	10425	10846	11400	11900
	Appartements	4571	4408	6445	10944	12421	13400	14800
	Total	16043	18671	21093	27814	30434	33300	35500
MAN.	Jumelés	126	143	131	90	52	70	90
	En rangée	113	96	81	151	63	95	130
	Appartements	204	354	315	661	97	205	280
	Total	443	593	527	902	212	370	500
SASK.	Jumelés	134	160	174	155	148	150	200
	En rangée	193	352	222	104	173	200	200
	Appartements	499	291	415	760	302	500	600
	Total	826	803	811	1019	623	850	1000
ALB.	Jumelés	1049	1458	1428	1570	1518	1500	1525
	En rangée	1203	1691	1512	1424	1545	1200	1300
	Appartements	1464	2352	4105	5765	6368	5950	5250
	Total	3716	5501	7045	8759	9431	8650	8075
C.-B.	Jumelés	1528	1979	1218	816	885	1100	1400
	En rangée	3364	3469	2117	1444	1675	1800	1800
	Appartements	10302	10992	7905	5318	4410	4800	5500
	Total	15194	16440	11240	7578	6970	7700	8700
CAN.	Jumelés	9305	11385	10043	11096	11530	*12900	*13500
	En rangée	14350	17256	15287	14895	15247	*15700	*16400
	Appartements	23062	25213	25678	31787	32692	*34500	*36300
	Total	46717	53854	51008	57778	59469	*63100	*66200

Source : SCHL prévision 2001-2002.
* Le total a été arrondi.

Logements collectifs mis en chantier par marché visé et par zone

		Centres avec population de 10 000 et plus							
		Locatifs/coops		Total				Autres collectivités	Total toutes régions
		Privés	Subventionnés	Locatifs	Copropriétés	Autres*	Total 10 000+		
T.-N.	2000	0	0	0	15	101	116	28	144
	2001	140	0	140	60	40	240	10	250
	2002	150	0	150	85	30	265	10	275
Î.-P.-É.	2000	62	0	62	0	10	72	24	96
	2001	85	0	85	20	35	140	10	150
	2002	65	0	65	0	40	105	10	115
N.-É.	2000	809	0	809	371	150	1330	246	1576
	2001	675	0	675	300	75	1050	125	1175
	2002	600	0	600	200	100	900	175	1075
N.-B.	2000	354	0	354	41	180	575	62	637
	2001	480	0	480	60	120	660	40	700
	2002	400	0	400	65	110	575	50	625
Qué.	2000	3721	0	3721	3697	1432	8850	496	9346
	2001	4100	0	4100	3700	1200	9000	1000	10000
	2002	4550	0	4550	3600	1150	9300	1000	10300
Ont.	2000	2045	0	2045	13176	15157	30378	56	30434
	2001	3200	0	3200	14300	15600	33100	200	33300
	2002	3800	0	3800	15200	16200	35200	300	35500
Man.	2000	91	0	91	36	14	141	71	212
	2001	155	0	155	110	15	280	90	370
	2002	225	0	225	140	20	385	115	500
Sask.	2000	26	0	26	471	78	575	48	623
	2001	75	0	75	600	100	775	75	850
	2002	90	0	90	700	120	910	90	1000
Alb.	2000	1255	0	1255	6141	888	8284	1147	9431
	2001	800	0	800	5975	700	7475	1175	8650
	2002	750	0	750	5600	650	7000	1075	8075
C.-B.	2000	1055	524	1579	3978	809	6366	604	6970
	2001	1400	950	2350	4300	600	7250	450	7700
	2002	1350	950	2300	5200	700	8200	500	8700
Can.	2000	9418	524	9942	27926	18819	56687	2782	59469
	2001	11110	950	12060	29425	18485	59970	3175	**63100
	2002	11980	950	12930	30790	19120	62840	3325	**66200

Source : SCHL prévision 2001-2002.
* Comprend les logements pour propriétaires occupants et les logements non classifiés.
** Le total a été arrondi.

Ventes résidentielles S.I.A.
(logements et var. annuelle en pourcentage)

	1996	1997	1998	1999	2000 (E)	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	2005	2170	2288	2437	2593	2600	2525
%	21.1	8.2	5.4	6.5	6.4	0.3	-2.9
Î.-P.-É.	750	806	1125	1184	1206	1200	1150
%	57.6	7.5	39.6	5.2	1.9	-0.5	-4.2
N.-É.	8372	7567	8052	8827	8300	7900	8000
%	19.3	-9.6	6.4	9.6	-6.0	-4.8	1.3
N.-B.	4023	3941	3908	4080	4540	4100	4200
%	15.1	-2.0	-0.8	4.4	11.3	-9.7	2.4
QUÉ.	39135	43463	45192	49792	53500	55000	56000
%	31.4	11.1	4.0	10.2	7.4	2.8	1.8
ONT.	137921	140608	138463	148660	149700	155000	153000
%	31.4	1.9	-1.5	7.4	0.7	3.5	-1.3
MAN.	10965	11180	10762	11111	10925	11100	11100
%	12.5	2.0	-3.7	3.2	-1.7	1.6	0.0
SASK.	8689	8346	8068	8053	7600	7500	7500
%	18.2	-3.9	-3.3	-0.2	-5.6	-1.3	0.0
ALB.	37485	43693	43383	42684	43800	44300	44300
%	28.8	16.6	-0.7	-1.6	2.6	1.1	0.0
C.-B.	72182	68182	52910	58084	54250	55700	58000
%	24.3	-5.5	-22.4	9.8	-6.6	2.7	4.1
CAN.	321527	329956	314151	334912	336414	*344400	*345800
%	27.7	2.6	-4.8	6.6	0.4	2.4	0.4

Source : Association canadienne de l'immeuble et Chambre immobilière de la région de Fredericton inc., SCHL prévision 2001-2002.
(E) Estimation. (P) Prévision.
* Le total a été arrondi.

Prix moyen des transactions résidentielles S.I.A.
(dollars et var. annuelle en pourcentage)

	1996	1997	1998	1999	2000 (E)	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	93661	92226	91514	94359	99525	101000	102500
%	4.6	-1.5	-0.8	3.1	5.5	1.5	1.5
Î.-P.-É.	83922	86403	79577	82139	82950	84000	84500
%	13.7	3.0	-7.9	3.2	1.0	1.3	0.6
N.-É.	93444	96693	97015	102628	110500	113500	114500
%	4.1	3.5	0.3	5.8	7.7	2.7	0.9
N.-B.	84198	87204	86648	88072	91200	92500	94000
%	0.2	3.6	-0.6	1.6	3.6	1.4	1.6
QUÉ.	98435	101715	103947	107501	111250	114500	118500
%	-0.3	3.3	2.2	3.4	3.5	2.9	3.5
ONT.	155662	164382	167115	174048	183900	193000	200000
%	0.7	5.6	1.7	4.1	5.7	4.9	3.6
MAN.	85318	85404	86419	84525	88000	88900	89800
%	4.2	0.1	1.2	-2.2	4.1	1.0	1.0
SASK.	77478	83978	87577	91396	95500	99500	103500
%	5.0	8.4	4.3	4.4	4.5	4.2	4.0
ALB.	117673	124865	132905	139621	145500	150600	154500
%	2.5	6.1	6.4	5.1	4.2	3.5	2.6
C.-B.	218687	220512	212045	215283	222500	227500	230400
%	-1.4	0.8	-3.8	1.5	3.4	2.2	1.3
CAN.	150837	154644	152402	158126	164386	*171100	*176100
%	0.3	2.5	-1.4	3.8	4.0	4.1	2.9

Source : Association canadienne de l'immeuble et Chambre immobilière de la région de Fredericton inc., SCHL prévision 2001-2002.
(E) Estimation. (P) Prévision.
* Le total a été arrondi.

Emploi
(Variation annuelle en pourcentage)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	-3.7	1.2	2.6	5.5	-0.2	0.5	1.0
Î.-P.-É.	2.9	0.5	1.9	1.5	5.3	1.0	1.2
N.-É.	0.2	1.6	3.8	2.4	2.7	1.2	1.3
N.-B.	-1.2	1.5	2.3	3.3	1.8	1.0	1.2
Qué.	-0.1	1.6	2.7	2.3	2.4	1.9	1.3
Ont.	1.0	2.6	3.3	3.6	3.2	2.5	2.4
Man.	-0.1	1.3	1.9	1.3	2.2	1.5	1.4
Sask.	-0.4	2.7	1.3	0.8	1.0	1.3	1.0
Alb.	2.9	3.5	3.9	2.5	2.3	1.9	1.7
C.-B.	1.6	2.6	0.1	1.9	2.2	2.0	2.0
Can.	0.8	2.3	2.7	2.8	2.6	2.0	1.8

Source : Statistique Canada, SCHL prévision 2001-2002.
(P) Prévision.

Taux de chômage
(Pourcentage)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	19.3	18.6	18.0	16.9	16.7	15.9	15.8
Î.-P.-É.	14.8	15.4	13.9	14.4	12.0	11.6	11.5
N.-É.	12.3	12.1	10.5	9.6	9.1	8.7	8.3
N.-B.	11.6	12.7	12.2	10.2	10.0	9.6	9.4
Qué.	11.9	11.4	10.3	9.3	8.4	8.1	8.4
Ont.	9.0	8.4	7.2	6.3	5.7	5.8	6.1
Man.	7.2	6.5	5.5	5.6	4.9	4.4	3.9
Sask.	6.6	5.9	5.8	6.1	5.2	4.7	4.5
Alb.	6.9	5.8	5.6	5.7	5.0	4.9	4.9
C.-B.	8.7	8.4	8.8	8.3	7.2	6.7	6.7
Can.	9.6	9.1	8.3	7.6	6.8	6.6	6.8

Source : Statistique Canada, SCHL prévision 2001-2002.
(P) Prévision.

Produit intérieur brut réel
(Variation annuelle en pourcentage)

	1996	1997	1998	1999	2000 (E)	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	-4.2	1.1	6.0	6.0	5.7	4.5	4.8
Î.-P.-É.	3.2	-1.9	3.0	3.2	4.0	2.5	2.8
N.-É.	0.3	3.2	3.0	5.2	2.7	1.9	2.5
N.-B.	1.3	0.4	4.0	4.2	3.8	2.0	2.5
Qué.	1.4	3.3	3.0	4.7	4.7	3.0	2.8
Ont.	1.1	4.9	4.1	6.1	5.9	3.9	3.8
Man.	3.0	3.4	2.9	3.0	3.3	2.7	2.5
Sask.	1.9	5.2	2.4	1.1	2.8	2.5	2.5
Alb.	2.4	7.5	3.7	2.5	6.5	4.5	3.8
C.-B.	2.8	3.3	0.9	2.1	3.4	2.5	2.0
Can.	1.5	4.4	3.3	4.5	4.7	3.4	3.2

Source : Statistique Canada, SCHL estimation 2000, SCHL prévision 2001-2002.
(E) Estimation. (P) Prévision.

Migration totale nette*
(Personnes)

	1996	1997	1998	1999	2000 (E)	2001 (P)	2002 (P)
T.-N.	-7934	-8414	-7752	-2245	-2750	-2500	-2000
Î.-P.-É.	595	-232	56	916	800	850	1000
N.-É.	1599	527	302	2990	500	100	500
N.-B.	-620	-1223	-2169	1293	1200	450	900
Qué.	5422	-1981	475	4333	3400	2000	1000
Ont.	84158	93877	70991	97202	122500	131000	126500
Man.	-1476	-4179	-1333	1757	1200	1400	1600
Sask.	-588	-1473	507	-4599	-3600	-1800	500
Alb.	24722	40645	48882	23019	24000	16500	12000
C.-B.	67505	44614	7703	21356	25000	33000	39000
Can.	173383	162161	117662	146022	172250	181000	181000

Source : Statistique Canada, SCHL estimation 2000, SCHL prévision 2001-2002.
(E) Estimation. (P) Prévision.
* Somme de la migration interprovinciale, de la migration internationale, et des résidents non permanents.
** Exclut le Yukon, les Territoires du Nord-Ouest et le Nunavut.

Indicateurs des marchés locaux de l'habitation

Région métropolitaine de recensement		Mises en chantier totales	Mises en chantier maisons indiv.	Indice du prix des logements neufs, var. ann. en %	Ventes SIA	Prix moyen SIA maisons indiv.		Taux d'inoccupation, immeubles de 3 log. et plus
Victoria	2000	872	531	-4.5	4508	251398		1.8
	2001(P)	945	550	-2.2	4510	255000		1.4
	2002(P)	1140	680	-0.5	5120	259000		1.1
Vancouver	2000	8203	3132	-1.0	20401	378130		1.4
	2001(P)	9000	3200	1.3	21600	390000		1.0
	2002(P)	10500	3700	2.1	22500	395000		0.8
Edmonton	2000	6228	4072	2.2	14189	124203	A	1.4
	2001(P)	6250	4150	3.0	14000	129000	A	1.5
	2002(P)	6400	4250	3.0	13900	133500	A	1.8
Calgary	2000	11093	6749	2.4	19828	176305	A	1.3
	2001(P)	9950	6700	2.5	19700	182000	A	1.9
	2002(P)	9600	6500	2.3	19600	187500	A	2.0
Saskatoon	2000	968	602	1.9	2758	112567	A	1.4
	2001(P)	1150	700	2.0	2700	116500	A	1.5
	2002(P)	1200	700	2.5	2800	119000	A	1.5
Regina	2000	615	459	2.7	2612	94518	A	1.4
	2001(P)	700	500	3.5	2500	97000	A	1.5
	2002(P)	700	500	3.5	2600	99000	A	1.7
Winnipeg	2000	1317	1210	2.9	9465	88553	A	2.0
	2001(P)	1475	1225	2.5	9660	89800	A	1.5
	2002(P)	1600	1275	2.5	9660	90850	A	1.5
Thunder Bay	2000	154	141	-1.3	1279	109811	A	5.8
	2001(P)	300	190	0.0	1340	112871	A	4.0
	2002(P)	310	200	0.4	1380	113500	A	3.0
Sudbury	2000	173	169	-1.3	1825	109262	A	7.7
	2001(P)	206	180	0.0	1900	107750	A	7.5
	2002(P)	221	190	0.4	1900	108000	A	7.0
Windsor	2000	2382	1748	0.8	4616	137453		1.9
	2001(P)	2145	1600	1.9	4366	140073		1.8
	2002(P)	2100	1650	1.2	4411	142089		2.0
London	2000	1713	1198	2.8	6505	134594		2.2
	2001(P)	1790	1140	2.4	6450	137000		1.9
	2002(P)	1660	1100	1.7	6200	138500		1.5
Kitchener	2000	3509	2261	3.9	4567	157386	A	0.7
	2001(P)	3400	2400	4.4	4700	165000	A	0.8
	2002(P)	3500	2450	4.0	4750	172500	A	1.2
St. Catharines-Niagara	2000	1230	962	4.5	5405	130900		2.6
	2001(P)	1355	1000	3.5	5550	134100		2.3
	2002(P)	1410	1000	3.0	5660	137450		2.0
Hamilton	2000	3108	1884	2.6	10374	164168	A	1.7
	2001(P)	3350	1850	1.5	10200	167775	A	1.8
	2002(P)	3500	1900	2.8	10400	172800	A	1.8
Toronto	2000	38982	17119	2.7	58343	243255	A	0.6
	2001(P)	42000	18000	2.9	60000	253000	A	0.7
	2002(P)	43500	18500	2.5	58000	264000	A	0.6

Indicateurs des marchés locaux de l'habitation

Régions métropolitaines de recensement		Mises en chantier totales	Mises en chantier maisons indiv.	Indice du prix des logements neufs, var. ann. en %	Ventes SIA	Prix moyen SIA, maisons indiv.		Taux d'inoccupation, immeubles de 3 log. et plus
Oshawa	2000	2874	2152	n.d.	4401	164416		1.7
	2001(P)	3240	2450	n.d.	4500	171000		1.5
	2002(P)	3330	2600	n.d.	4600	175000		1.3
Ottawa	2000	5786	3494	6.8	12692	188752		0.2
	2001(P)	6458	3830	7.6	12780	200100		0.3
	2002(P)	7220	4140	4.6	13585	213700		0.5
Hull	2000	1224	768	n.d.	3230	91000	S	1.4
	2001(P)	1300	775	n.d.	3150	90500	S	1.2
	2002(P)	1225	725	n.d.	3000	90000	S	1.3
Montréal	2000	12766	6800	3.6	29555	132632	A	1.5
	2001(P)	13000	6600	4.2	28500	139000	A	1.2
	2002(P)	13000	6500	3.9	27500	146000	A	1.0
Trois-Rivières	2000	337	225	n.d.	860	77500		6.8
	2001(P)	405	230	n.d.	840	79500		6.2
	2002(P)	395	230	n.d.	840	80000		6.0
Sherbrooke	2000	515	283	n.d.	1114	91300	A	4.7
	2001(P)	560	320	n.d.	1200	92800	A	3.5
	2002(P)	640	270	n.d.	1200	94000	A	3.0
Québec	2000	2275	1262	2.1	6254	88996		1.6
	2001(P)	2350	1350	3.8	6450	91500		1.1
	2002(P)	2450	1325	3.5	6250	94000		1.0
Chicoutimi-Jonquière	2000	296	203	n.d.	750	83500	S	4.4
	2001(P)	325	215	n.d.	725	85500	S	4.2
	2002(P)	330	215	n.d.	700	87500	S	4.6
Saint John	2000	346	309	-0.2	1383	94511	A	3.4
	2001(P)	300	250	0.5	1400	92000	A	4.5
	2002(P)	325	275	0.4	1450	93000	A	4.0
Halifax	2000	2661	1373	3.3	5610	128003	A	3.6
	2001(P)	2300	1275	1.9	5350	131750	A	4.4
	2002(P)	2525	1350	2.0	5425	133000	A	4.2
St. John's	2000	935	825	2.0	2453	100763	A	3.8
	2001(P)	975	800	1.5	2475	102000	A	3.0
	2002(P)	1000	775	1.5	2425	103000	A	3.0
Charlottetown	2000	318	264	1.9	497	103435	A	2.6
	2001(P)	370	245	1.9	475	104000	A	3.0
	2002(P)	340	230	1.9	460	104500	A	4.0
ENSEMBLE DES RÉGIONS MÉTROPOLITAINES	2000	110880	60195	3.0	235474			1.6
	2001(P)	115599	61725	2.9	236996			1.4
	2002(P)	120121	63230	2.6	235616			1.3

Notes:

A : Prix moyen SIA pour tous les types de logement

S : Logements individuels et jumelés

C : Logements individuels moins les copropriétés

Source : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada, SCHL prévision 2001-2002.
n.d.: Données non disponibles.

Principaux indicateurs de l'habitation
Données désaisonnalisées annualisées
(Niveaux et variation trimestrielles en pourcentage)

	1T99	2T99	3T99	4T99	1T00	2T00	3T00	4T00
Logements neufs								
Permis de construire, logements, milliers	157.4	153.2	158.3	168.6	167.7	145.0	157.9	..
%	6.2	(2.7)	3.4	6.5	(0.5)	(13.5)	8.9	..
Mises en chantier, total, millliers	145.8	148.7	147.0	156.4	160.5	141.8	156.6	154.2
%	6.5	2.0	(1.1)	6.4	2.6	(11.7)	10.4	(1.5)
Mises en chantier, maisons ind., milliers	86.4	91.5	93.3	95.8	100.4	89.8	92.1	91.5
%	(0.6)	5.9	2.0	2.7	4.8	(10.6)	2.6	(0.7)
Mises en chantier, collectifs, milliers	59.4	57.2	53.7	60.6	60.1	52.0	64.5	62.7
%	18.8	(3.7)	(6.1)	12.8	(0.8)	(13.5)	24.0	(2.8)
Logements achevés, total, milliers	147.0	132.1	139.3	146.4	150.9	145.2	149.4	138.9
%	12.6	(10.1)	5.4	5.1	3.1	(3.8)	2.9	(7.0)
Indice des prix de logements neufs, 1992=100	100.4	100.6	101.1	101.8	102.3	102.9	103.5	..
%	0.1	0.3	0.4	0.7	0.5	0.6	0.5	..
Logements existants								
Ventes SIA, logements, milliers	318.7	352.5	346.3	323.4	341.3	332.5	335.9	..
%	3.0	10.6	(1.8)	(6.6)	5.5	(2.6)	1.0	..
Prix de vente moyen SIA, milliers de $C	154.7	157.4	158.9	161.2	162.2	162.5	164.8	..
%	0.6	1.7	0.9	1.5	0.6	0.2	1.4	..
Marché hypothécaire								
Encours du crédit hypothécaire, milliards de $	401.5	406.7	411.2	414.1	420.1	427.2	430.7	..
%	0.7	1.3	1.1	0.7	1.5	1.7	0.8	..
Prêts hypothécaires approuvés, milliards de $	80.9	85.3	79.8	67.5	68.6	72.2	..	..
%	13.7	5.5	(6.4)	(15.4)	1.7	5.2	..	..
Taux hypothécaire de 1 an, en pourcentage*	6.42	6.45	6.97	7.35	7.63	8.03	7.90	7.83
Taux hypothécaire de 5 ans, en pourcentage*	6.92	7.32	7.75	8.25	8.48	8.52	8.25	8.15
Investissements, secteur résidentiel**								
Total, milliards de $ 1992	42.8	44.0	44.5	45.8	46.0	44.9	45.6	..
%	4.0	2.8	1.2	2.8	0.6	(2.4)	1.5	..
Logements neufs, milliards de $ 1992	21.4	21.8	22.4	23.5	23.1	22.0	22.3	..
%	4.7	2.0	2.5	5.0	(1.7)	(4.8)	1.4	..
Améliorations et modifications, milliards de $ 1992	14.2	14.4	14.2	14.8	15.3	15.4	15.6	..
%	4.5	1.5	(1.4)	4.7	2.9	0.7	1.7	..
Commissions immobilières, milliards de $ 1992	7.2	7.8	7.9	7.4	7.7	7.6	7.7	..
%	1.2	7.6	2.1	(6.4)	3.1	(1.4)	1.2	..
Déflateur, 1992=100	110.8	112.0	111.7	112.5	114.0	114.3	114.0	..
%	0.9	1.1	(0.3)	0.7	1.3	0.3	(0.3)	..

Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble.
.. Données non disponibles.

* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés, à l'exception des taux hypothécaires.

** Les investissements du secteur résidentiel comprennent les dépenses pour les nouveaux logements permanents, les coûts de transformation, les coûts de modification et d'amélioration, les coûts supplémentaires et les commisions immobilières.